110 年 12 月 15 日起適用

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市北投區立農段四小段 401 地號等 36 筆土地為更新單元檢討書



申請人：余自堅

中華民國 112 年 9 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、更新單元與都市計畫關係說明 3

二、周邊環境發展 3

三、整體規劃構想 4

肆、更新單元檢討情形說明 7

一、更新單元區位限制 7

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 7

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 9

九、更新單元範圍內涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除處理方式..... 9

十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形..... 9

伍、其他 11

陸、附圖.....11

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表 22

附錄二、相關函文（公部門函復公文） 22

110 年 12 月 15 日起適用

圖目錄

圖 1 更新單元位置圖 12

圖 2 更新單元都市計畫圖 14

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 15

圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖 16

圖 5 更新單元範圍內現況照片圖 17

圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖 18

圖 7 更新單元建築物套繪圖 19

圖 8 更新單元地籍圖 20

圖 9 鄰地協調範圍示意圖 21

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.....6

表 3 更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表.....9

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 13

案　名：劃定臺北市北投區立農段四小段 401 地號等 36 筆土地為更新單元檢討書

申請人：余自堅

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市北投區實踐街、尊賢街及實踐街 5 巷及承德路七段 220 巷所圍街廓之東側、南側及西側、北側部分區塊。

二、計畫範圍：臺北市北投區立農段四小段 401、401-1、402、403、404、405、406、407、408、409、410、411、412、412-1、414、415、416、417、418、419、420、421、422、422-1、423、423-1、426、427、428、429、430、431、432、433、434、434-1 地號等 36 筆土地。

三、計畫面積：4,852 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

本更新單元位於實踐街（8 公尺）、尊賢街（8 公尺）、實踐街 5 巷（6 公尺）、承德路七段 220 巷（6 公尺）所圍街廓之東側、南側及西側、北側部分區塊（詳圖 2）。範圍包括臺北市北投區立農段四小段 401 地號等 36 筆土地，單元面積 4,852 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 17 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商業及住宅使用。
基地內有實踐街 5 巷 10 弄現有巷道(非指定有案現有巷)。
基地西側臨實踐街 5 巷旁有空地，目前做停車場使用。

（二）建築物使用現況

本更新單元內共有 18 棟建物，屋齡約 45 至 50 年，建物為 4-5 層樓鋼筋混凝土造建物，現況為住宅及商業使用。

（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一樓多為商業使用，2 樓以上多為住宅使用。另東側有公園用地及綠帶，已開闢作為石牌公園使用，北側公園用地及綠帶，現況已開闢作為立賢公園，北側公園機關用地，現況已開闢作北投區棋哩岸區民活動中心，北側公園市場用地，

現況已開闢作吉利超市，北側古蹟用地現況為慈生宮；西側有承德路七段道路旁綠帶及農業區，農業區現況作為石牌高爾夫練習場使用。

三、土地及建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元共包含北投區立農段四小段 401 地號等 36 筆土地，總面積 4,852 平方公尺，其中國有土地面積 297 平方公尺，管理機關為財政部國有財產署，其餘均為私有土地，面積為 4,555 平方公尺。

（二）建築物權屬

更新單元內共有 18 棟合法建築物，總樓地板面積 14,808.8 平方公尺，均為私有。

表 1：土地及合法建築物權屬統計表

類別＼區分	權屬/管理機關		面積（平方公尺）	比例（%）
土地	國有土地	財政部國有財產署	297.00	6.12%
	私有		4555.00	93.88%
	合計		4852.00 ㎡	100%
合法建築物	私有		14808.8 ㎡	100%
	合計		14808.8 ㎡	100%

統計日期：112年9月25日止

四、更新課題

（一）更新單元雖位於臺北市精華地段，然而現況老舊，影響市容景觀，且內部設備已不符現代生活之需求。

（二）建築物使用年期均已超過 30 年，建築物之耐震設計已不符現行建築技術規則之規定，有結構安全之疑慮，居住品質不佳。

（三）更新單元內建築物汽車及機車停車空間嚴重不足，公劃停車格不敷使用，停車需求外部化，停車機能不足，並常有車輛停放於路邊，影響用路人權益。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

更新單元附近多為第三種住宅區及第三之二種住宅區，建築物使用現況除一層有部分做商業使用外，大多做為住宅使用。

另本更新單元周邊 500 公尺範圍之公共設施，公園綠地包括立賢公園、石牌公園、吉利公園、立農公園，學校包括石牌國中、石牌國小、立農國小、雙連幼兒園，機關包括吉利超市、市場用地(現為植栽空地)、唄哩岸區民活動中心，古蹟區包括慈生宮。

二、周邊環境發展

（一）都市活動及現況紋理

更新單元所在街廓為第三種住宅區及道路用地(公共設施用地)，建築物使用現況一層多為商業使用，其他樓層做住宅使用，符合都市計畫使用目標；更新單元所在街廓東側、西側、北側及南側之相鄰街廓皆為第三種住宅區及第三之二種住宅區，建築物使用現況一層多為商業使用，其他樓層做住宅使用，基本上符合都市計畫使用目標。

（二）公共開放空間系統

更新單元現況為 4 至 5 層鋼筋混凝土造建築物，附近沿實踐街、尊賢街、實踐街 5 巷、承德路七段 220 巷，則多為住宅區，本案期望未來鄰近街廓辦理都市更新時，均以都市計畫道路留設行人行走之空間為原則，考量周邊街廓人行道系統規劃，本案更新單元範圍內東側臨尊賢街（8 公尺）及南側實踐街（8 公尺），路側退縮 2 公尺以上設置無遮簷人行道，西側臨實踐街 5 巷（6 公尺）及北側臨承德路七段 220 巷（6 公尺），路側退縮 2 公尺補足 8 公尺與道路順平後，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，創造舒適人行環境。

（三）交通動線配置

更新單元周邊道路均已開闢完成，主要道路為承德路七段（60 公尺），次要道路為實踐街（8 公尺）、尊賢街（8 公尺）、實踐街 5 巷（6 公尺）及承德路七段 220 巷（6 公尺）。

更新單元周邊大眾運輸系統以公車及捷運為主，最近之公車站位於承德路七段，最近之捷運站為捷運淡水信義線之石牌站 。更新單元周邊道路僅承德路七段（60 公尺）設有綠帶人行道，實踐街（8 公尺）、尊賢街（8 公尺）、實踐街 5 巷（6 公尺）及承德路七段 220 巷（6 公尺）均未設置人行道，本案更新單元沿實踐街（8 公尺）、尊賢街（8 公尺）退縮 2 公尺以上設置無遮簷人行道，沿實踐街 5 巷（6 公尺）及承德路七段 220 巷（6 公尺）退縮 2 公尺補足 8 公尺與道路順平後，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道。

整體未來街廓更新提供無障礙通行環境，以維護人行及居住安全，避免人車爭道的問題，同時串聯周圍人行道，形塑友善安全步道空間。

三、整體規劃構想

（一）更新單元範圍外:

本更新單元未涉及計畫道路開闢之處理，本案期望未來鄰近街廓辦理都市更新時，位於住宅區臨寬度 8 公尺以上道路者，建議退縮騎樓或 2 公尺以上無遮簷人行道，臨寬度不足 8 公尺道路者，建議先退縮補足 8 公尺與道路順平後，再退縮騎樓或 2 公尺以上無遮簷人行道，以串聯本區人行步道，建立完善的人行動線。

（二）更新單元範圍內:

本更新單元未來將興建一棟住商混合型大樓，東側尊賢街（8 公尺）及南側實踐街(8 公尺)計畫道路，道路側留設 2 公尺以上無遮簷人行道；西側實踐街 5 巷（6 公尺）及北側承德路七段 220 巷（6 公尺）計畫道路，道路寬度未達 8 公尺，退縮 2 公尺補足 8 公尺與道路順平後，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道。

配合整體環境景觀綠化，塑造優質人行活動空間，有關設置人行道依

「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定辦理。

1.人車動線分離降低交通影響的衝擊

人車動線分離並將車行出入口規劃於次要道路，未來本更新單元之汽機車行出入口將設置於次要道路承德路七段 220 巷（6 公尺），人行出入口將設置主要道路實踐街（8 公尺），使人車分道，維護行人安全。

2. 加強都市防災機能、自然永續節能減碳環境

為提升地區消防救災安全，計畫道路未達八公尺均補足消防車通行寬度，提供安全之救災動線。

本更新單元未來東側尊賢街（8 公尺）及南側實踐街（8 公尺）計畫道路，道路側留設 2 公尺以上無遮簷人行道；西側實踐街 5 巷（6 公尺）及北側承德路七段 220 巷（6 公尺）計畫道路，道路寬度未達 8 公尺，退縮 2 公尺補足 8 公尺與道路順平後，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道。另將於實踐街（8 公尺）及承德路七段 220 巷（6 公尺）道路側規劃兩處消防車輛救災活動空間，加強基地內防災機能，消防車輛救災活動空間依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」設置。

導入「綠建築」設計理念，並考量都市防災功能，提升排水設施系統，以打造自然永續、節能減碳之健康建築。

3. 退縮留設規劃

考量周邊環境發展，提供友善人行動線兼顧更新單元周邊環境未來發展，東側尊賢街（8 公尺）及南側實踐街（8 公尺）計畫道路，道路側留設 2 公尺以上無遮簷人行道；西側實踐街 5 巷（6 公尺）及北側承德路七段 220 巷（6 公尺）計畫道路，道路寬度未達 8 公尺，退縮 2 公尺補足 8 公尺與道路順平後，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，以利延續地面層商業脈絡，並維護行人安全。

4. 推動友善無障礙空間

本更新單元之規劃設計內容將納入通用設計理念，提供規劃無障礙之公共空間。(如公共通路、動線、公共設施或公益設施考量無障礙設計)

表 2：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	本案基地所在街廓的西北角相鄰土地業已完成建築，無法合併更新，未來辦理都市更新事業階段仍將努力邀請鄰地加入，使本案更新範圍可達整個街廓。
2	都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻	人車動線分離並將車行出入口規劃於次要道路，未來本更新單元之汽機車行出入口將設置於次要道路承德路七段 220 巷(6 公尺)，人行出入口將設置主要道路實踐街(8 公尺)，使人車分道，維護行人安全。 提升地區消防救災安全，計畫道路未達八公尺均補足消防車通行寬度，提供安全之救災動線。 導入「綠建築 」設計理念，並考量都市防災功能，提升排水設施系統，以打造自然永續、節能減碳之健康建築。 東側尊賢街（8 公尺）及南側實踐街（8 公尺）計畫道路，道路側留設 2 公尺以上無遮簷人行道；西側實踐街 5 巷（6 公尺）及北側承德路七段 220 巷（6 公尺）計畫道路，道路寬度未達 8 公尺，退縮 2 公尺補足 8 公尺與道路順平後，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，以利延續地面層商業脈絡，並維護行人安全
3	推動友善無障礙空間	本更新單元之規劃設計內容將納入通用設計理念，提供規劃無障礙之公共空間。(如公共通路、動線、公共設施或公益設施考量無障礙設計)

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 4,852 平方公尺，其所在街廓面積為 5,430 平方公尺，占該街廓 89.35%，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 項第二款「街廓內面積在二千平方公尺以上者」。

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 3 條規定。

(一)依第 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 18 棟，皆為使用年限 30 年以上之鋼筋混凝土造建築物，且皆經桃園市結構工程技師公會及臺北市建築師公會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，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

本更新單元經大宇建築師事務所黃有良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

本更新單元範圍內無涉及歷史建築、暫定歷史建築，經臺北市政府文化局 112 年 2 月 13 日北市文化文資字第 1123000917 號函表示：「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(立農段四小段 420、423 地號)，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」。本案 420、423 兩地號無建物，無涉及文化資產保存法第 15 條。

本更新單元範圍內有關樹木，經臺北市政府文化局 112 年 9 月 27 日北市文化資源字第 1123019909 號函表示：「目前區內樹木皆未達「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，暫無涉本市樹木保護自治條例相關事宜，惟樹木係持續生長狀態，倘日後樹木生長量體符合前揭認定標準，須依本市樹木保護自治條例規定辦理，另為維護本市珍貴綠色資源，仍請貴事務所擇優將樹木原地保存」。

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 10 月 24 日北市工水下字第 1116006539 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，應依下水道法實施細則第 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」。

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財政部國有財產署，經財政部國有財產署 112 年 8 月 16 日台財產北改字第 11200250400 號函及 112 年 11 月 8 日台財產北改字第 11200345790 號函在案（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

本更新單元經大宇建築師事務所黃有良建築師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

本案申請人余自堅於 111 年 11 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 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）	172	159	4852	14808.8
目前有更新意願數（B）	113	110	3156.739	10419.665
目前有更新意願比（B/A）	65.70%	69.18%	65.06%	70.36%
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）	59	49	1695.261	4389.137
目前未表達意願比（D/A）	34.30%	30.82%	34.94%	29.64%

統計日期：111 年 11 月 30 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年期 48 年，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 111 年 11 月 20 日舉辦鄰地協調會，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）	18	18	578	1335.12
目前有更新意願數（B）	5	5	90.52	97.89
目前有更新意願比（B/A）	27.78%	27.78%	15.66%	7.33%
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）	13	13	487.48	1237.23
目前未表達意願比（D/A）	72.22%	72.22%	84.34%	92.67%

統計日期：111 年 11 月 30 日止

（三）更新單元範圍涉及鄰地納入之處理情形

本更新單元相鄰土地所有權人參與更新之意願比例土地人數為 27.78%、建物人數為 27.78%、土地面積為 15.66%、建物面積為 7.33%，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 65.70%、建物人數為 69.18%、土地面積為 65.06%、建物面積為 70.36%，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。

二、本更新單元內有現有巷實踐街 5 巷 10 弄(非指定有案現有巷)，後續依「臺北市都市更新自治條例」及「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」等規定辦理巷道廢止，並在都市更新事業計畫書表明。

三、本更新單元東側為 8 公尺計畫道路(尊賢街)，其中土地(412-1、434-1 地號)，及西側為 6 公尺計畫道路(實踐街 5 巷)，其中土地(422-1、地號)屬未徵收已開闢；西側為 6 公尺計畫道路(實踐街 5 巷)，其中土地(423-1 地號)屬已徵收已開闢，前開地號皆納入更新單元範圍內。

陸、附圖

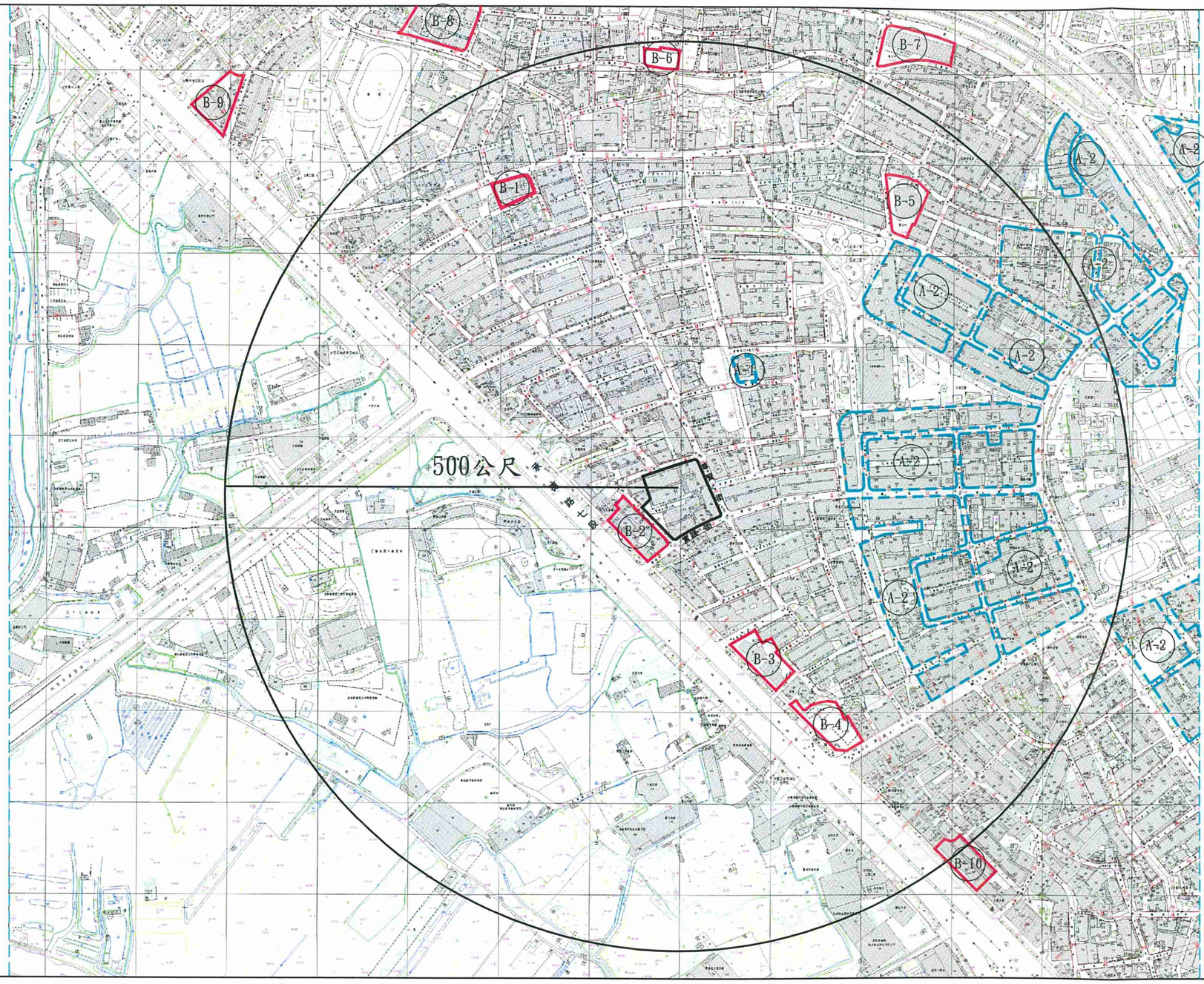


圖1: 更新單元位置圖

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:1/5000

表 5：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

編號	劃定日期及文號	案名
A-1	90 年 9 月 3 日	立農段三小段 559 地號等 1 筆（原尊賢街）更新單元（921 震災）
A-2	107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號	北投-4 石牌站周邊更新地區
B-1	110 年9 月2 日府都新字第 11060208871 號	北投-13 立農段四小段 10 地號 1 筆土地
B-2	102 年 4 月 1 日府都新字第 10131840800 號	劃定臺北市北投區立農段四小段 380 地號等 13 筆土地為更新單元(已失效)
B-3	104 年 3 月 30 日府都新字第 10430115300 號	劃定臺北市北投區立農段一小段 513 地號等 14 筆土地為更新單元
B-4	103 年 12 月 16 日府都新字第 10331624500 號	劃定臺北市北投區立農段一小段 566-2 地號等 32 筆土地為更新單元
B-5	104 年 10 月 29 日府都新字第 10431862100 號	劃定臺北市北投區立農段二小段 343-3 地號等 9 筆土地為更新單元
B-6	104 年 4 月 17 日府都新字第 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-7	104 年6 月25 日府都新字第 10430308900 號	劃定臺北市北投區立農段二小段 254 地號等 2 筆土地為更新單元
B-8	96 年 7 月 25 日府都新字第 09604304900 號	劃定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-9	99 年 4 月 8 日府都新字第 09900754300 號	劃定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-10	99 年 5 月 31 日府都新字第 09900754700 號	劃定臺北市北投區文林段五小段 309 地號等 14 筆土地為更新單元

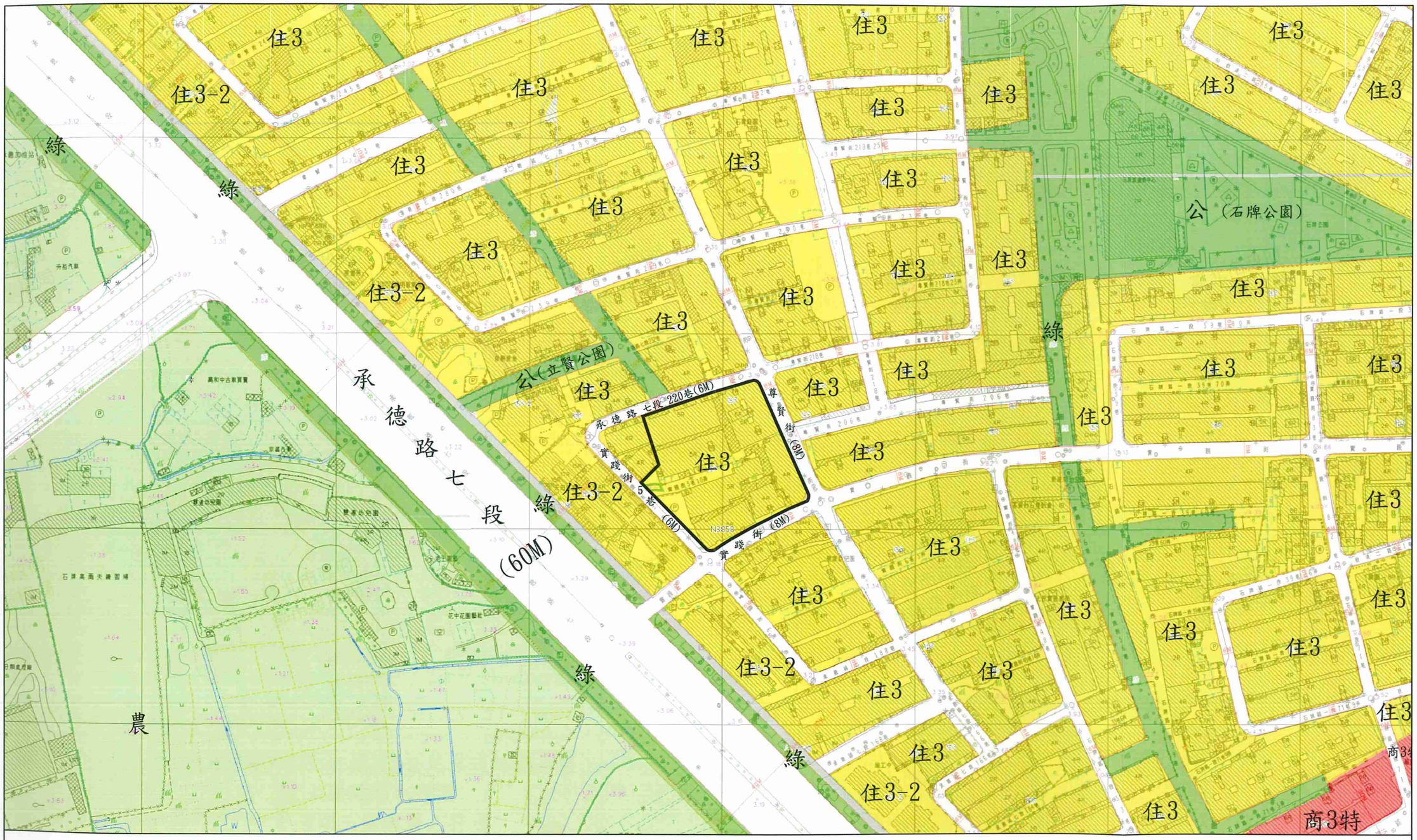


圖2: 更新單元都市計劃圖

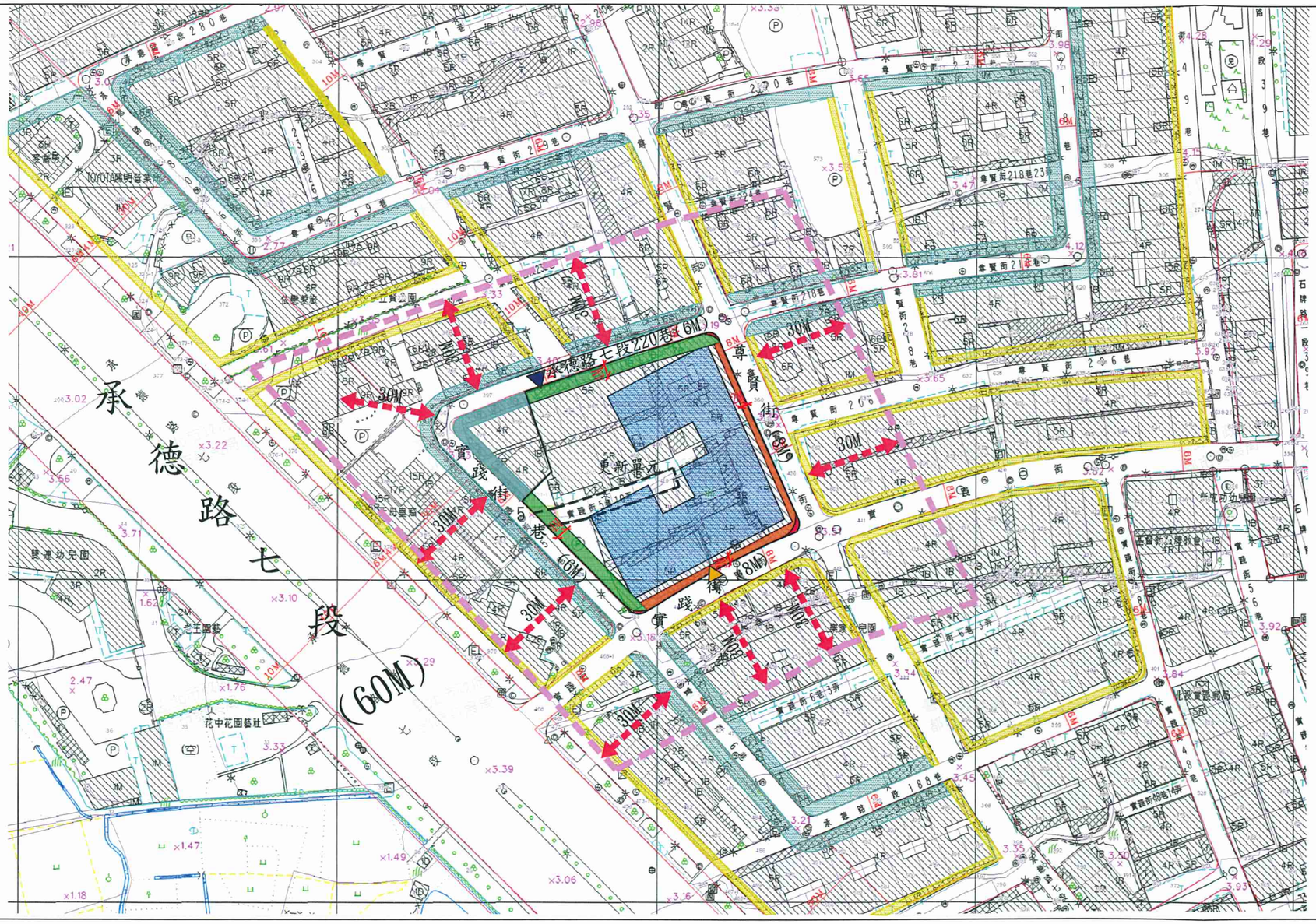


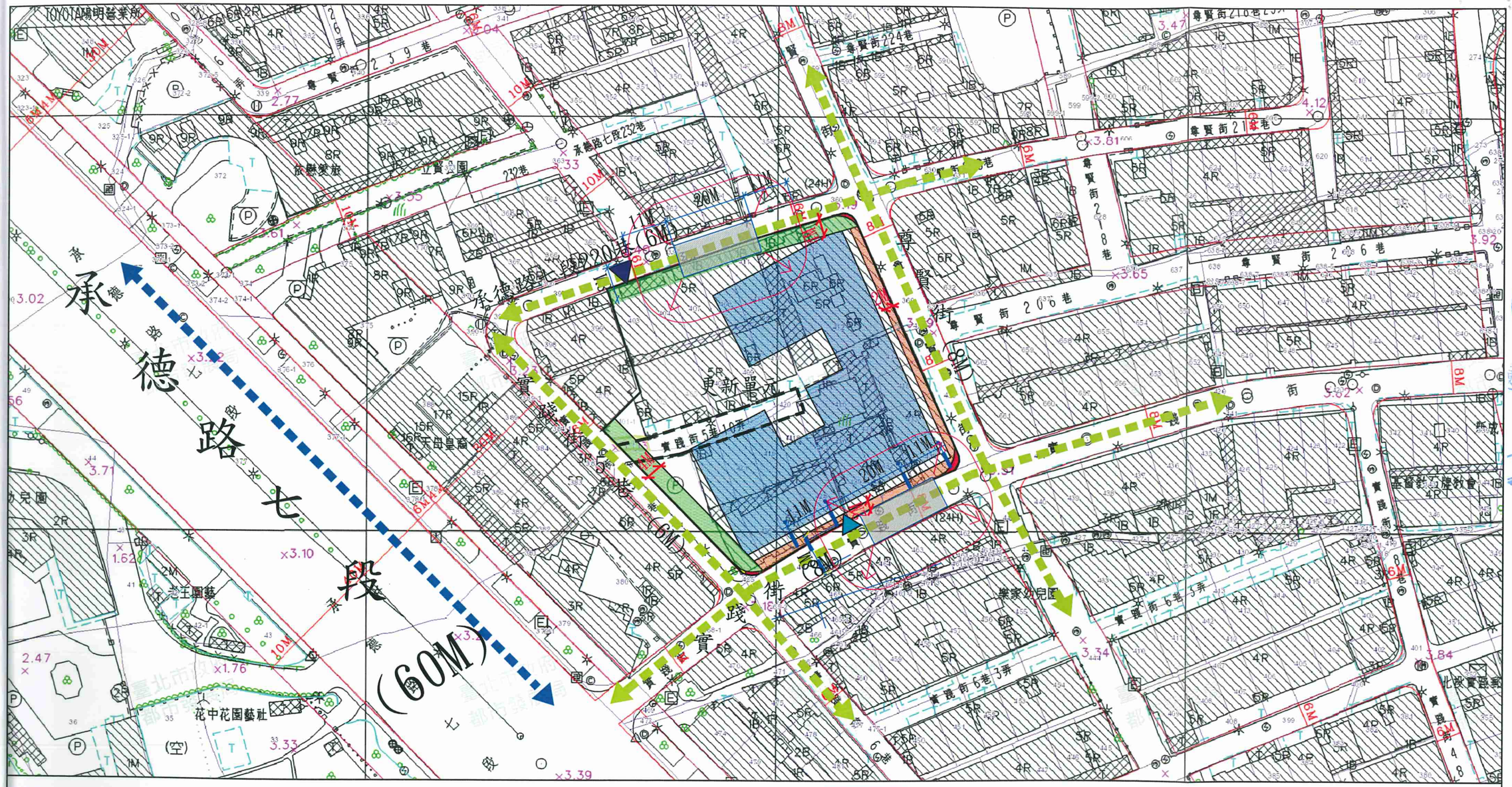
圖3: 更新單元所在街廓道路對側進深30公尺範圍建議圖

圖例:

- 更新單元
- 建議範圍
- 住宅出入口
- 車行出入口
- 建築物量體
- 建議退縮2公尺補足8公尺與道路順平後，再退縮騎樓或2公尺以上無遮簷人行道
- 建議退縮騎樓或2M以上無遮簷人行道
- 未徵收已開闢範圍
- 已徵收已開闢範圍
- (範圍內)退縮2公尺補足8公尺與道路順平後，再退縮2公尺以上無遮簷人行道
- (範圍內)退縮2M以上無遮簷人行道
- 現有巷位置，未來將辦理廢巷(現況為供公眾使用)

N

比例尺:1/1500


承德路七段(60M)
更新單元
實踐街(6M)
尊賢街(6M)
實踐街(8M)
承德路七段220巷(6M)
尊賢街(8M)
尊賢街(6M)
尊賢街(24H)
尊賢街(20M)
尊賢街(10M)
尊賢街(8M)
尊賢街(6M)
尊賢街(6M)
尊賢街(6

















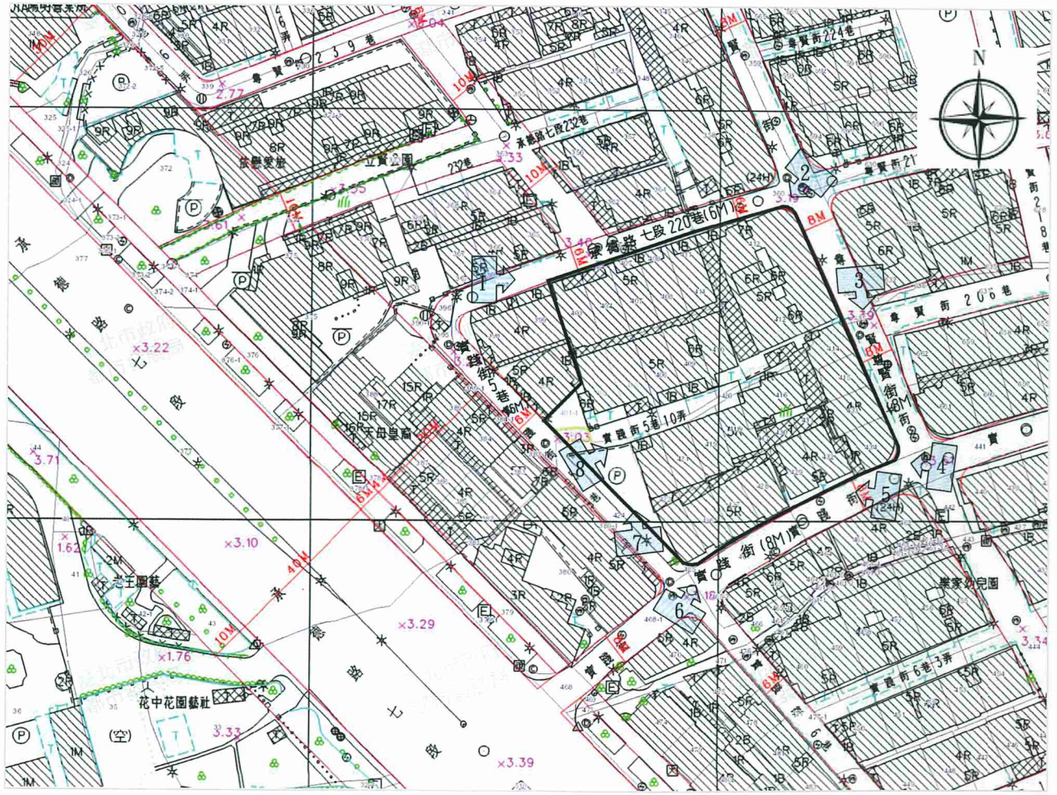
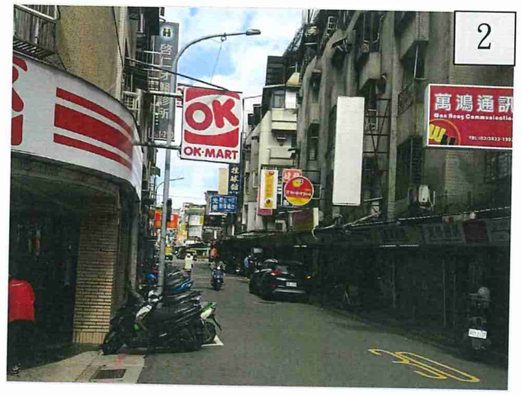


圖5: 更新單元範圍內現況照片圖

圖例: 更新單元

拍攝角度 N

















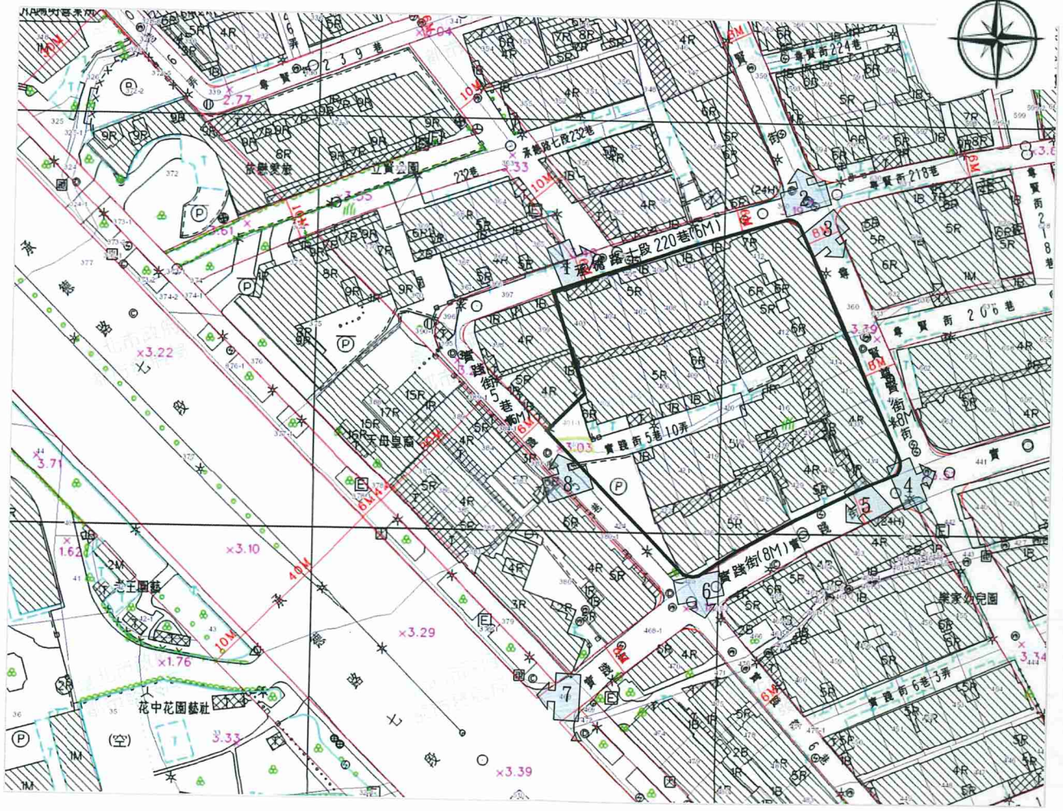


圖6: 更新單元範圍外及周邊現況照片圖　　圖例: ☐ 更新單元　　拍攝角度 N

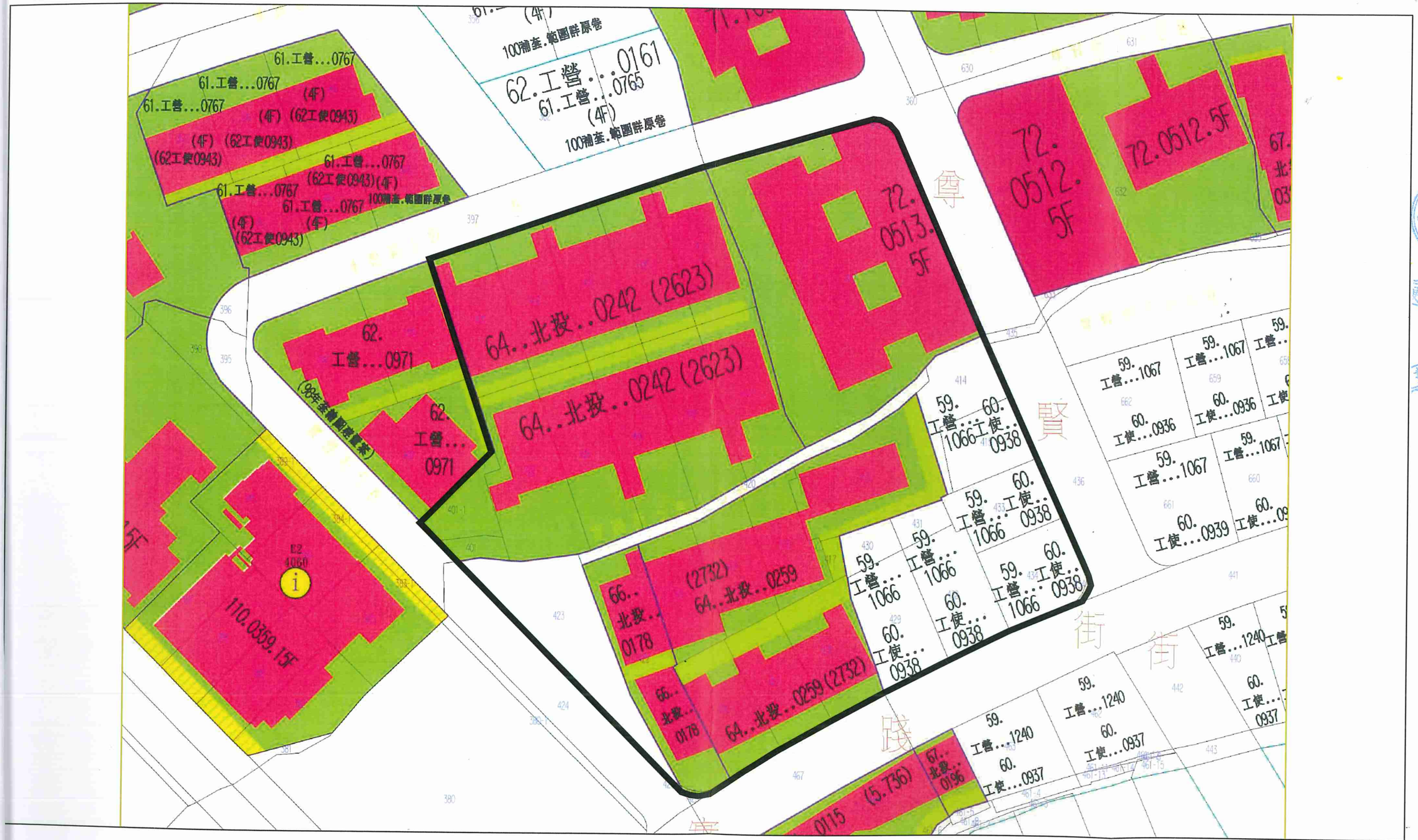


圖7: 更新單元建築物套繪圖　　圖例: ▭ 更新單元　　比例尺:1/500



土地權屬			土地面積(m²)	比例(%)
土地	國有土地	中華民國/財政部國有財產署	297	6.12
		小計	297m²	6.12%
	私有土地		4555m²	93.88%
	合計		4852m²	100%

比例尺：1/500

臺北市松山地政事務所

圖8: 更新單元地籍圖

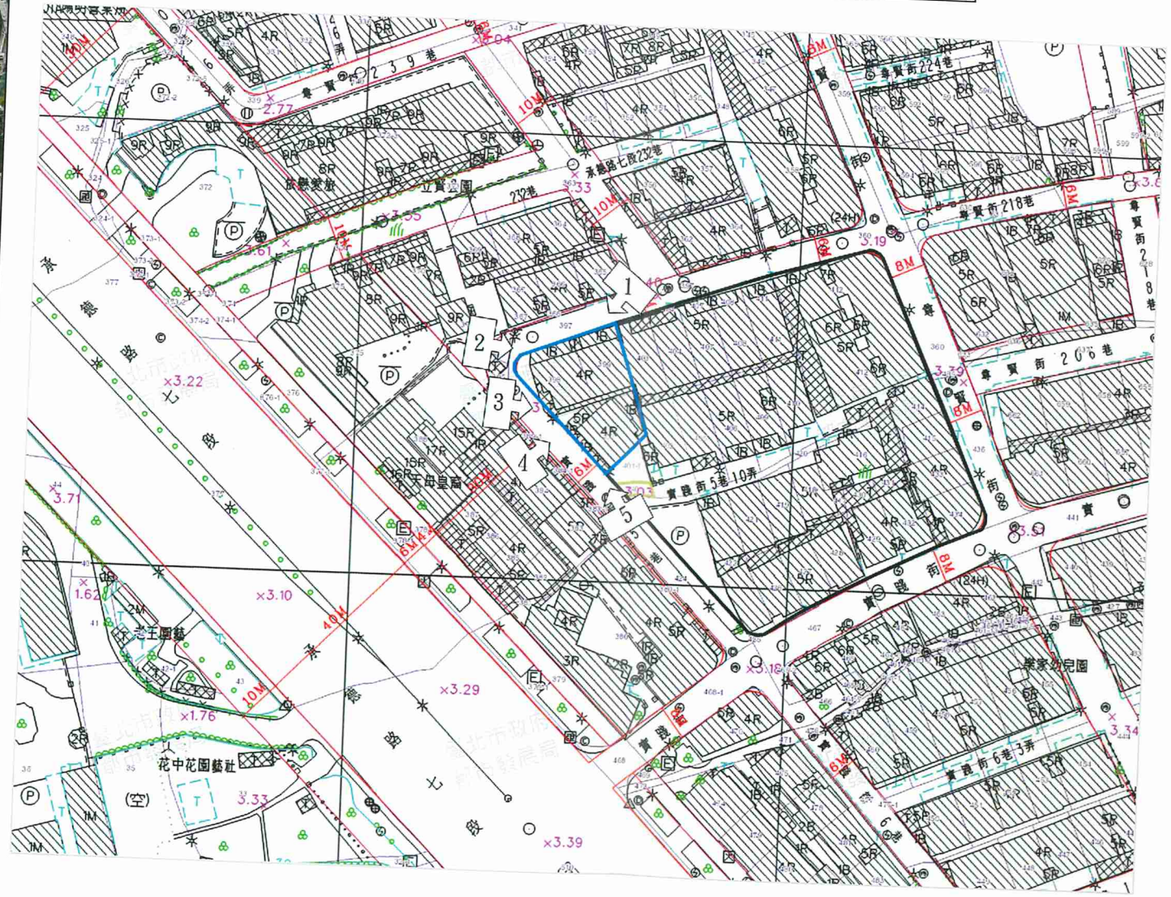
圖例: 更新單元　國有土地/財政部國有財產署

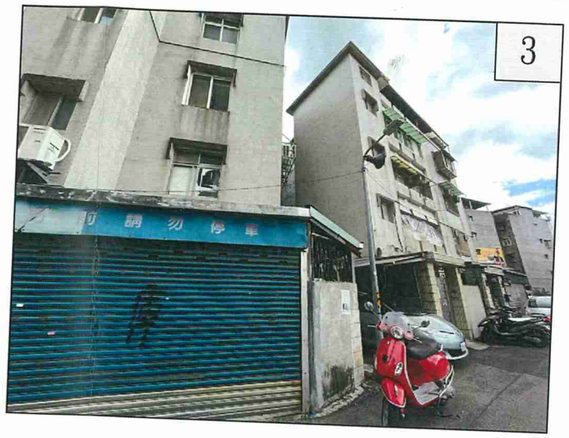
比例尺:1/500

位置	協調範圍土地面積(㎡)	建築物樓層數(層)	建築物年限(年)
西側鄰地	578 ㎡	4 層	48
		4 層	48











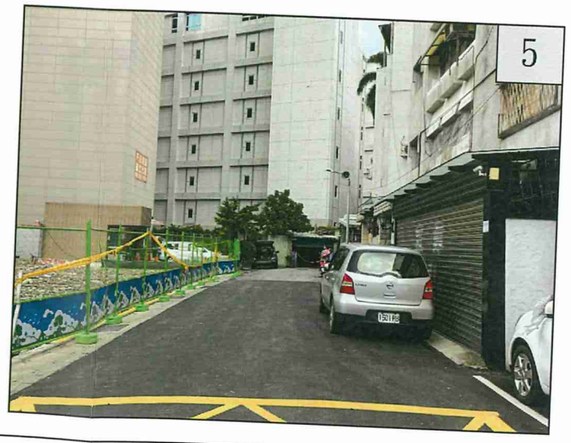


圖9: 鄰地協調範圍示意圖

圖例: 更新單元　398、399、400地號鄰地執照範圍　拍攝角度 N

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

無

附錄二、相關函文（公部門往來公文，按時間順序）

一、 申請人發文至臺北市政府工務局水利工程處 111 年 10 月 12 日。

二、 臺北市政府工務局水利工程處 111 年 10 月 24 日北市工水下字第 1116006539 號。

三、 申請人發文至臺北市政府文化局 112 年 2 月 6 日投立農(111)字第 009-1 號函。

四、 臺北市政府文化局 112 年 2 月 13 日北市文化文資字第 1123000917 號。

五、 臺北市政府都市發展局 112 年 3 月 1 日北市都新字第 11160265301 號。

六、 財政部國有財產署 112 年 3 月 1 日北市都新字第 11160265302 號。

七、 財政部國有財產署北區分署 112 年 3 月 6 日台財產北改字第 11250002740 號

八、 大宇建築師事務所發文至臺北市政府地政局土地開發總隊 112 年 3 月 9 日大宇字第 18225 號。

九、 臺北市政府都市發展局 112 年 3 月 14 日北市都新字第 1123015561 號。

十、 大宇建築師事務發文至財政部國有財產署 112 年 3 月 24 日大宇字第 18234 號。

十一、 臺北市政府 112 年 4 月 6 日北市府都新字第 1126008456 號

十二、臺北市政府 112 年 8 月 10 日北市府都新字第 1120005749 號

十三、財政部國有財產署北區分署 112 年 8 月 16 日台財產北改字第 11200250400 號

十四、大宇建築師事務發文至台北市政府文化局 112 年 9 月 23 日大宇字第 18373 號

十五、臺北市政府文化局 112 年 9 月 27 日北市文化資源字第 1123019909 號

十六、臺北市政府地政局土地開發總隊 112 年 10 月 2 日北市地發控字第 1127018608 號

十七、臺北市政府都市發展局 112 年 11 月 6 日北市都新字第 1126024131 號

十八、財政部國有財產署北區分署 112 年 11 月 8 日台財產北改字第 11200345790 號

十九、臺北市政府都市發展局 112 年 11 月 13 日北市都授新字第 1123078436 號

一、臺北市政府工務局水利工程處 111 年 10 月 12 日

正本
發文方式：郵寄

檔號：
保存年限：

實踐尊賢社區都市更新籌備會 余自堅 函

地址：臺北市北投區實踐街 21 號 4 樓
聯 絡 人：余自堅
聯絡電話：0952717996
電子郵件：yujacken@yahoo.com.tw

11008
臺北市信義區市府路 1 號 7 樓西南區

受文者：臺北市政府工務局水利工程處
發文日期：中華民國 111 年 10 月 12 日
發文字號：
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：最速件
附件：如文

裝

主旨：本人為辦理申請自行劃定「台北市北投區立農段四小段 401 地號等 33 筆土地為更新單元」案，請　貴處協助查察本更新單元內是否有溝渠，敬請　查照惠復。

說明：

訂

一、本更新單元位於北投區尊賢街(8M)、實踐街(8M)、實踐街 5 巷(6M)、承德路七段 220 巷(6M)所圍街廓內。範圍包括臺北市北投區立農段四小段 401 地號等 33 筆土地。單元面積共計為 4,854 平方公尺。。

二、隨函檢附地籍圖、地形圖及範圍內現況照片示意圖各乙份供參考。

正本：臺北市政府工務局水利工程處
副本：余自堅

線

申請人　余自堅

附件一:更新單元地籍圖

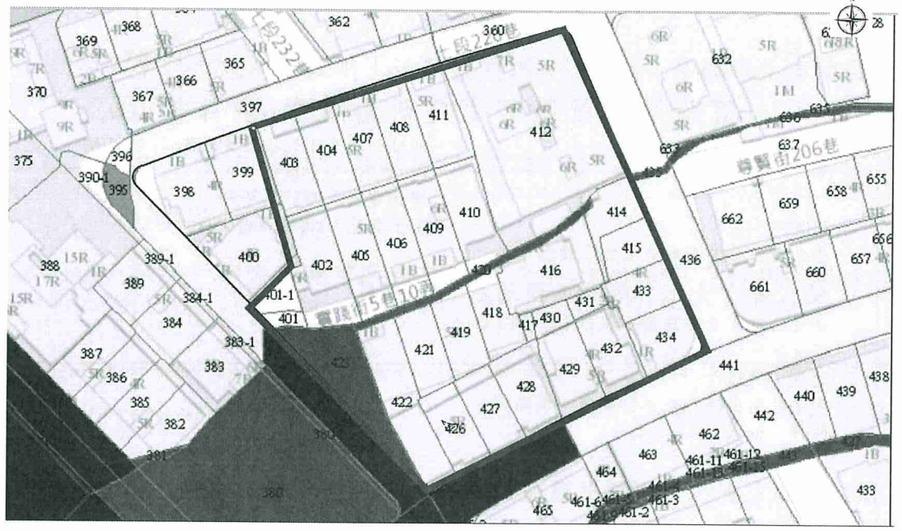
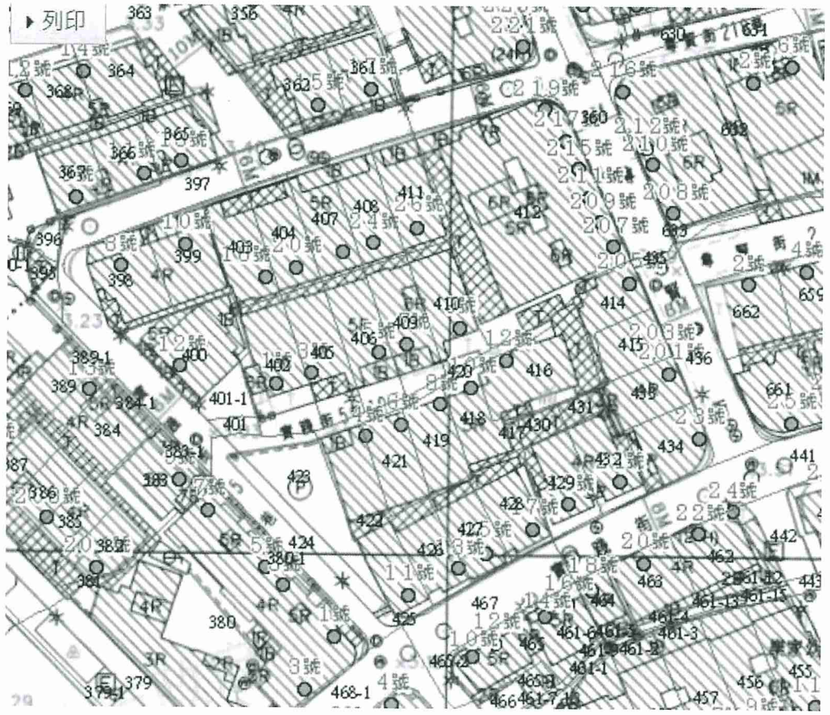


圖8：更新單元地籍圖　　更新單元　國有土地　市有土地　　比例尺:1/500

附件二:更新單元地形圖



附件三:更新單元範圍內現況照片示意圖

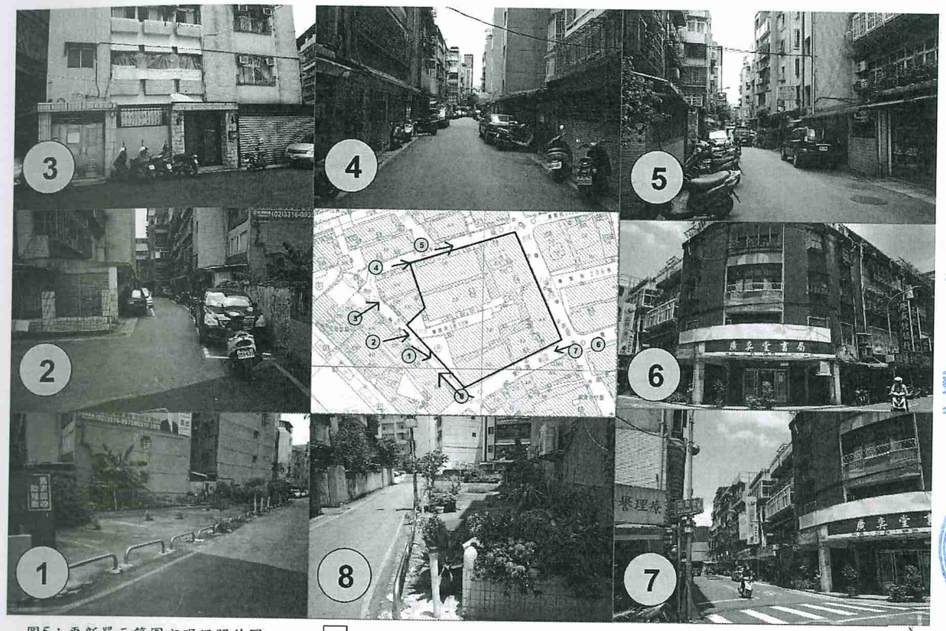


圖5：更新單元範圍內現況照片圖　　更新單元　　拍攝角度

----------以下空白----------

二、臺北市政府工務局水利工程處 111 年 10 月 24 日北市工水下字第 1116006539 號

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處　函

112036
臺北市北投區實踐街21號4樓
受文者：余自堅君

發文日期：中華民國111年10月24日
發文字號：北市工水下字第1116006539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：蔡昇峰
電話：02-27208889/1999轉2648
傳真：02-27226313
電子信箱：da_20338@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關臺端申請自行劃定「臺北市北投區立農段4小段401地號等33筆土地為更新單元」案是否涉及溝渠事宜，復請查照。

說明：

一、復臺端111年10月12日函。

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：余自堅君
副本：

處長 陳郭正

本案依分層負責規定授權人員決行

第1頁 共1頁

三、文化局 112 年 2 月 6 日投立農(111)字第 009-1 號

正本
發文方式：郵寄

檔號：
保存年限：

實踐尊賢社區都市更新籌備會 余自堅 函

地址：臺北市北投區實踐街 21 號 4 樓
聯 絡 人：余自堅
聯絡電話：0952717996
電子郵件：yujacken@yahoo.com.tw

11008
臺北市信義區市府路 1 號 4 樓東北區
受文者：臺北市政府文化局
發文日期：中華民國 112 年 2 月 6 日
發文字號：投立農(111)字第 009-1 號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：最速件
附件：如文

主旨：本人為辦理申請自行劃定「台北市北投區立農段四小段 398 地號等 35 筆土地為更新單元」案，請　貴局協助查察本更新單元內是否有古蹟、聚落、歷史建築或暫定歷史建築等具有文化潛力之資產，敬請　查照惠復。

說明：

一、本更新單元位於北投區尊賢街(8M)、實踐街(8M)、實踐街 5 巷(6M)、承德路七段 220 巷(6M)所圍街廓內。範圍包括臺北市北投區立農段四小段 398 地號等 35 筆土地。單元面積共計為 5,430 平方公尺。。

二、隨函檢附更新單元地籍圖、地形圖、建築物套繪圖、土地及建物清冊、建物門牌清冊、建物現況照片、公有土地謄本影本各乙份供參考。

正本：臺北市政府文化局
副本：實踐尊賢社區都市更新籌備會 余自堅

申請人　余自堅

四、臺北市政府文化局 112 年 2 月 13 日北市文化文資字第 1123000917 號

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

112036
台北市北投區實踐街21號4樓
受文者：實踐尊賢社區都市更新籌備會 余自堅君

發文日期：中華民國112年2月13日
發文字號：北市文化文資字第1123000917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：bb8615@gov.taipei

主旨：有關臺端函詢本市「北投區立農段四小段398地號等35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112年2月6日投立農（111）字第009-1號函。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：北投區立農段四小段398、399、400、401-1、401至412、414至423、426至434地號等35筆。

(二)建物：北投區立農段四小段40058至40077、40756至40767、40803至40887、41060至41063、41155至41162、41164、41165、41398至41427建號等161筆。

(三)門牌：北投區實踐街11、13、15、17、19、21、23號、5巷10弄1、3、4、5、6、7、8、9、10、12號、5巷12、18、20、22、24、26號、尊賢街201、203、205、207、209、211、215、217、219號及承德路7段220巷8、10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，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（立農段四小段420、423地號），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：實踐尊賢社區都市更新籌備會 余自堅君
副本：

局長蔡詩萍

本案依分層負責規定授權人員決行

五、臺北市政府都發局 112 年 3 月 1 日北市都新字第 11160265301 號

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

105408
臺北市松山區敦化南路一段57號10樓之4
受文者：大宇建築師事務所

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：蕭鈞毅
電話：02-27815696轉3027
電子信箱：ur00860@gov.taipei

發文日期：中華民國112年3月1日
發文字號：北市都新字第11160265301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：臺端委託大宇建築師事務所申請自行劃定「臺北市北投區立農段四小段401地號等32筆土地為更新單元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依余自堅君111年11月29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；補正次數以1次為限，屆期不補正或補正不符規定者，將依臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第19點規定駁回申請案。倘臺端對於補正期限尚有疑義，請逕洽本局，當竭誠為您解答。

正本：余自堅
副本：大宇建築師事務所、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

六、臺北市政府都市發展局 112 年 3 月 1 日北市都新字第 11160265302 號

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

105408
臺北市松山區敦化南路一段57號10樓之4
受文者：大宇建築師事務所

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：蕭鈞毅
電話：02-27815696轉3027
電子信箱：ur00860@gov.taipei

發文日期：中華民國112年3月1日
發文字號：北市都新字第11160265302號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五

主旨：有關余自堅君委託大宇建築師事務所申請自行劃定「臺北市北投區立農段四小段401地號等32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112年3月3日前查照惠復。

說明：

一、依余自堅君111年11月29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297平方公尺，占更新單元面積比例6.12%。

三、依「臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則」(下稱本處理原則)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112年3月17日前惠賜卓見。

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：余自堅、大宇建築師事務所、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

七、財政部國有財產署北區分署 112 年 3 月 6 日台財產北改字第 11250002740 號

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：李佳惠 (02)27814750分機1515

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國112年3月6日
發文字號：台財產北改字第11250002740號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局為余自堅君委託大宇建築師事務所申請自行劃定「臺北市北投區立農段四小段401地號等32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112年3月1日北市都授新字第11160265302號函辦理。

二、旨案更新單元範圍涉本署經管同小段420、423地號2筆國有土地，其中420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，423地號國有土地業經同意延長保留供內政部營建署辦理住宅政策需求評估至112年12月。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：電子公文交換章 2023/03/07 07:44:53

第 1 頁，共 1 頁

都市發展局 1120307
BCAA1123015561

更新會 劃科

臺北市都市更新企

八、臺北市地政局土地開發總隊 112 年 3 月 9 日大宇字第 18225 號

大宇建築師事務所 函

地　址: 台北市松山區敦化南路一段 57 號 10 樓之 4
電　話: 02-25776340

110015 臺北市信義區莊敬路 391 巷 11 弄 2 號 3 樓

受文者:臺北市地政局土地開發總隊

發文日期:中華民國 112 年 3 月 9 日

發文字號: 大宇字第 18225 號
速別: 速件
密等及解密條件:
附件:隨文

主旨:有關「臺北市北投區立農段四小段 401 地號等 32 筆土地申請劃定為更新單元案」，依都更處中華民國 112 年 3 月 1 日北市都新字第 11160265301 號函退補正意見囑函詢 貴隊釐清區內地號涉及道路截角情事，詳如說明，請鑒核賜覆。

說明:

一、 本所受託規劃上開劃定更新單元案，經都更處審議退補正意見文函如附件一。所載表 2-1-4 如附件二。

二、 因 412.434 地號似涉及道路截角如附件三，敬請 貴隊惠予釐清該兩地號有否涉及道路截角，實感德便。

正本:臺北市地政局土地開發總隊
副本:

大宇建築師事務所
黃有良

九、臺北市政府都市發展局 112 年 3 月 14 日北市都新字第 1123015561 號

副　本

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府都市發展局　函

105408
臺北市松山區敦化南路一段57號10樓之4
受文者：大宇建築師事務所

發文日期：中華民國112年3月14日
發文字號：北市都新字第1123015561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：蕭鈞毅
電話：02-27815696轉3027
電子信箱：ur00860@gov.taipei

主旨：有關臺端委託大宇建築師事務所申請自行劃定「臺北市北投區立農段四小段401地號等32筆土地為更新單元」一案涉及公有土地參與都市更新事宜，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北區分署112年3月6日台財產北改字第11250002740號函辦理。

二、查旨揭更新單元範圍內同小段423地號之國有土地，業經財政部國有財產署北區分署表示(略以)：「...保留供內政部營建署辦理住宅政策需求評估至112年12月」。

三、隨函檢附上開函文影本，倘有相關疑義，請逕洽國有土地管理機關財政部國有財產署北區分署釋疑。

正本：余自堅
副本：大宇建築師事務所、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

第1頁 共1頁

十、財政部國有財產署北區分署 112 年 3 月 24 日大宇字第 18234 號

大宇建築師事務所 函

地址: 台北市松山區敦化南路一段 57 號 10 樓之 4
電話: 02-25776340

10694 臺北市大安區忠孝東路四段 290 號三樓

受文者:財政部國有財產署北區分署

發文日期:中華民國 112 年 3 月 24 日

發文字號: 大宇字第 18234 號
速別: 速件
密等及解密條件:
附件:隨文

主旨:有關「臺北市北投區立農段四小段 398 地號等 34 筆土地申請劃定為更新單元」申請一案，基於都市更新計畫範圍完整性，將 423 地號納入更新範圍情事，詳如說明，請鑒核。

說明:

一. 遵照臺北市都市發展局 112.3.14.北市都新字第 1123015561 號函辦理。旨揭更新單元範圍內同小段 423 地號之國有土地，業經財政部國有財產署北區分署表示(略以):「…保留供內政部營建署辦理住宅政策需求評估至 112 年 12 月」(如附件一)。

二. 上開營建署住宅政策需求考量，擬排除 423 地號納入本更新劃定範圍。惟衡情議之:423 地號面積 220 平方公尺，地形呈三角錐如附件二，單獨興建規劃不易，使用效益低，停車亦難。

三. 依理議之:423 地號毗鄰本更新範圍，納入更新單元可構成完整街廓，享有更高容積獎勵，規劃效益最大化，檢附更新範圍圖詳附件三及規劃配置圖詳附件四。

四. 遵法議之: 本更新案符合都市更新條例第 46 條規定「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，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第廿八條(主管機關或管理機關對於公用財產不得為任何處分或擅為收益。但其收益不違背其事業目的或原定用途者，

不在此限。)……相關規定之限制。公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，……之相關規定。」

五. 本更新案興建完竣，將依照權利變換作業分配予國產署住宅，亦可符合營建署辦理社會住宅政策美意。綜上所述，請 貴分署惠予同意參與本更新案之劃定。

正本:財政部國有財產署北區分署

副本:臺北市政府都市發展局、臺北市都市更新處更新企劃科、余自堅

十一、臺北市政府 112 年 4 月 6 日北市府都新字第 1126008456 號

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　函

105408
臺北市松山區敦化南路1段57號10樓之4
受文者：大宇建築師事務所

發文日期：中華民國112年4月6日
發文字號：府都新字第1126008456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：蕭鈞毅
電話：02-27815696轉3027
電子信箱：ur00860@gov.taipei

主旨：駁回余自堅君委託大宇建築師事務所申請自行劃定「臺北市北投區立農段四小段401地號等32筆土地為更新單元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依余自堅君111年11月29日申請表、財政部國有財產署北區分署112年3月6日台財產北改字第11250002740號函及臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則第6點規定辦理。

二、受處分人：余自堅、身分證統一編號：Y10005****。

三、依臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則第6點規定：「...公有土地管理機關表示有合理之利用計畫、不同意參與更新或有評估主導辦理都市更新之需要者，本府得駁回自劃案件。」，查財政部國有財產署北區分署112年3月6日台財產北改字第11250002740號函：「旨案更新單元範圍涉本署經管同小段420、423地號2筆國有土地，.....，423地號國有土地業經同意延長保留供內政部營建署辦理住宅政策需求評估至112年12月。」，因公有土地管理機關表示有合理之利用計畫，故依前揭規定駁回旨揭案。

四、對本處分書如有不服，自本件處分書到達之次日起30日內，書寫訴願書，以正本向本府(地址：110臺北市市府路

1號)遞送，並將副本抄送內政部(地址：100臺北市徐州路5號)。(參考訴願法第14條及第58條規定，訴願書以實際收受之日期為準，而非投遞日)

正本：余自堅
副本：大宇建築師事務所、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、臺北市都市更新處更新企劃科

市長 蔣萬安

本案依分層負責規定授權人員決行

臺北市都市更新處 更新企劃科

十二、臺北市政府 112 年 8 月 10 日北市府都新字第 1120005749 號

(112.08.16 收到)

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　函

105408
臺北市松山區敦化南路1段57號10樓之4
受文者：大宇建築師事務所

發文日期：中華民國112年8月10日
發文字號：府都新字第1120005749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3026
電子信箱：ur00887@gov.taipei

主旨：有關本府112年4月17日府都新字第1126008456號函駁回「劃定臺北市北投區立農段四小段401地號等32筆土地為更新單元」之行政處分撤銷一案，請查照。

說明：

一、依內政部112年7月27日台內訴字第1120030571號函辦理。

二、旨揭更新單元依訴願決定書撤銷原處分，請申請人於本文送達日起30日內檢送旨案申請書圖全卷至本市審查，，補正次以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：余自堅、大宇建築師事務所
副本：內政部、臺北市都市更新處更新企劃科

市長 蔣萬安

本案依分層負責規定授權人員決行

十三、財政部國有財產署北區分署 112 年 8 月 16 日台財產北改字第 11200250400 號

副本

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

105
台北市松山區敦化南路一段57號10樓之4
受文者：大宇建築師事務所

發文日期：中華民國112年8月16日
發文字號：台財產北改字第11200250400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：台端委託大宇建築師事務所陳請將財政部國有財產署(下稱本署)經管臺北市北投區立農段四小段423地號國有土地納入申請自行劃定「臺北市北投區立農段四小段401地號等32筆土地為更新單元」範圍一案，請查照。

說明：

一、依大宇建築師事務所112年3月24日大宇字第18234號函及本署112年8月14日台財產署管字第11200263870號函交下內政部營建署112年8月4日營署更字第1121183965號函辦理。

二、旨案更新單元範圍涉本署經管同小段420、423地號2筆國有土地，本分署前以112年3月6日台財產北改字第11250002740號函原則同意同小段420地號國有土地納入更新單元；至同小段423地號國有土地既經內政部營建署112年7月21日營署土字第1121174983號函告評估已無需保留公用，原則同意納入更新單元。

正本：實踐尊賢社區都市更新籌備會 余自堅君
副本：大宇建築師事務所、臺北市政府

分署長 郭曉蓉

十四、臺北市政府文化局 112 年 9 月 23 日大宇字第 18373 號

大宇建築師事務所 函

地　址: 台北市松山區敦化南路一段 57 號 10 樓之 4
電　話: 02-25776340

11008 臺北市信義區市府路 1 號 4 樓東北區

受文者: 臺北市政府文化局

發文日期: 中華民國 112 年 9 月 23 日

發文字號: 大宇字第 18373 號
速別: 速件
密等及解密條件:
附件:隨文

主旨:有關請自行劃定「台北市北投區立農段四小段 401 地號等 32 筆土地為更新單元」案，請　貴局協助查察本更新單元內是否有受保護樹木，敬請　查照惠復。

說明:

一、 本所受託規劃上開劃定更新單元案範圍(詳附件 1)，當中 423 地號現況，為停車場用地，照片中於停車處外側有栽種植栽(詳附件 2)。

正本:臺北市政府文化局
副本:

大宇建築師事務所
黃有良

十五、臺北市政府文化局 112 年 9 月 27 日北市文化資源字第 1123019909 號

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：楊筑涵
電話：02-27208889或1999轉3561
傳真：02-27236464
電子信箱：bt-minipig@gov.taipei

受文者：大宇建築師事務所

發文日期：中華民國112年9月27日
發文字號：北市文化資源字第1123019909號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴事務所函詢「本市北投區立農段四小段401地號等32筆土地為更新單元」案，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、復貴事務所112年9月23日大宇字第18373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、經查貴事務所檢送旨揭範圍內喬木樹籍資料，目前區內樹木皆未達「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，暫無涉本市樹木保護自治條例相關事宜，惟樹木係持續生長狀態，倘日後樹木生長量體符合前揭認定標準，須依本市樹木保護自治條例規定辦理，另為維護本市珍貴綠色資源，仍請貴事務所擇優將樹木原地保存。

四、全案倘有相關問題，請逕洽本局承辦人說明暨提供協助。

正本：大宇建築師事務所
副本：電子公文交換章 2023/10/27 14:46:43

十六、臺北市政府地政局土地開發總隊112年10月2日北市地發控字第1127018608號

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府地政局土地開發總隊　函

地址：110015臺北市信義區莊敬路391巷11弄2號3樓
承辦人：游茂榮
電話：02-87807056轉320
傳真：02-87806067
電子信箱：gz_13068@gov.taipei

受文者：大宇建築師事務所

發文日期：中華民國112年10月2日
發文字號：北市地發控字第1127018608號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市北投區立農段四小段412、422、423及434地號等4筆土地涉及不同使用分區逕為分割案，請查照。

說明：

一、依貴事務所112年3月9日大宇字第18225號函及其附件辦理。

二、緣貴所以前揭函請本總隊辦理旨揭412及434地號等2筆土地涉及不同使用分區逕為分割，惟查處中另發現旨揭422及423地號等2筆土地亦涉及不同使用分區，業併同辦理逕為分割竣事，並經本市士林地政事務所辦竣分筆登記及本府都市發展局釐正旨揭地號等土地使用分區在案，特此通知。

正本：大宇建築師事務所
副本：電子公文交換章 2023/10/02 15:00:00

十七、臺北市政府都市發展局 112 年 11 月 6 日北市都新字第 1126024131 號

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

105408
台北市松山區敦化南路一段57號10樓之4
受文者：大宇建築師事務所

發文日期：中華民國112年11月6日
發文字號：北市都新字第1126024131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：鄭仔芮
電話：02-27815696分機3026
電子信箱：ur00887@gov.taipei

主旨：有關余自堅君委託大宇建築師事務所申請自行劃定「臺北市北投區立農段四小段401地號等36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112年11月21日前查照惠復。

說明：

一、依余自堅君112年9月8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，申請範圍內包含國有土地面積為297.00平方公尺，占更新單元面積比例6.12%。

三、次查財政部國有財產署北區分署前於112年3月6日台財產北改字第11250002740號函及112年8月16日台財產北改字第11200250400號函，表示同小段420、423地號等2筆土地原則同意納入更新單元，惟本府地政局土地開發總隊112年10月2日北市地發控字第1127018608號函(略以)：「旨揭422及423地號等2筆土地亦涉及不同使用分區，業併同辦理逕為分割竣事」，爰自同小段423地號逕為分割同小段423-1地號，故再次徵詢貴機關意見。

四、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。

五、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112年11月21日前惠賜卓見。

六、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：余自堅、大宇建築師事務所、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

十八、財政部國有財產署北區分署 112 年 11 月 8 日台財產北改字第 11200345790 號

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：李佳惠 (02)27814750分機1515

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國112年11月8日
發文字號：台財產北改字第11200345790號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關余自堅君委託大宇建築師事務所申請自行劃定「臺北市北投區立農段四小段401地號等36筆土地為更新單元」一案，涉財政部國有財產署經管同小段420、423、423-1地號3筆國有土地，目前尚無利用計畫，原則同意劃入更新單元，請查照。

說明：復貴局112年11月6日北市都授新字第1126024131號函。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：電子公文交換章 2023/11/08 08:54:01

都市發展局 1121108
BCAA1123078436

十九、臺北市政府都市發展局 112 年 11 月 13 日北市都授新字第 1123078436 號

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：鄭仔芮
電話：02-27815696分機3026
電子信箱：ur00887@gov.taipei

受文者：臺北市都市更新處更新企劃科

發文日期：中華民國112年11月13日
發文字號：北市都授新字第1123078436號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關臺端委託大宇建築師事務所申請自行劃定「臺北市北投區立農段四小段401地號等36筆土地為更新單元」一案涉公有土地參與都市更新事宜，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北區分署112年11月8日台財產北改字第11200345790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，如有疑問請逕洽本局，當竭誠為您解答。

正本：余自堅
副本：大宇建築師事務所（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科 電子公文交換章 2023/11/13 09:36:30

更新企劃科 1121113
HOBG1126001286