

民間申請自行劃定更新單元



劃定臺北市北投區大業段四小段 181-1 地號等 12 筆土地
為更新單元檢討書

申請人：蕭嘉瑩

中華民國 112 年 4 月

民間申請自行劃定更新單元



劃定臺北市北投區大業段四小段181-1地號等12筆土地
為更新單元檢討書

申請人：蕭嘉瑩

中華民國 112 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	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	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	5
三、建築物及地區環境評估標準	5
四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形	5
五、更新單元涉及畸零地檢討情形	5
六、更新單元涉及山坡地檢討情形	6
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	6
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綜理表	19
附錄二、相關函文（公部門函復公文）	19



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

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表.....	4
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....	8
表 4 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表.....	11



案 名：劃定臺北市北投區大業段四小段 181-1 地號等 12 筆土地為
更新單元檢討書

申請人：蕭嘉瑩

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市北投區大興街、北投路一段、北投路一段 91 巷、中央南路二段 6 巷所圍之完整街廓。

二、計畫範圍：臺北市北投區大業段四小段 181-1、188-1、273、274、275、276、277、278、279、280、281、282 地號等 12 筆土地。

三、計畫面積：3,566.00 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 條規定。



壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於臺北市北投區大興街(12公尺)、北投路一段(20公尺)、北投路一段91巷(8公尺)、中央南路二段6巷(4公尺)所圍之完整街廓(詳圖2)。範圍包括臺北市北投區大業段三小段969-1地號等12筆土地，單元面積3,566.00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111年10月07日府都規字第11130730551號「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、第三之一種住宅區，建蔽率為45%，容積率為225%、300%；第三之一種住宅區依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第10條檢討臨30公尺以上道路面寬達16公尺，始得認定為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住宅使用。其中大業段四小段188-1(部分)、274、275地號為北投路一段93巷之現有巷(指定有案現有巷)，277、278、279、280、281地號為北投路一段95巷之現有巷(指定有案現有巷)，現況供公眾通行使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有12棟合法建物，屋齡皆超過42年以上，12棟建築物皆為4層鋼筋混凝土造建物。現況鄰大興街之1樓多為商業使用，其餘1樓及2樓以上則為住宅使用。

(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主要為住宅使用，另東側有交通用地(公共設施用地)，現況已開闢為捷運北投

站使用，及西側、西南側有公園用地，一樓多為一般零售業使用，二樓以上為住宅使用。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含北投區大業段四小段 181-1 地號等 12 筆土地，總面積 3,566.00 平方公尺，其中市有土地面積 58.00 平方公尺，管理機關為臺北市/臺北市府財政局，其餘均為私有土地，面積為 3,508.00 平方公尺。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有 12 棟合法建築物，總樓地板面積 8,738.00 平方公尺，均為私有。

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	市有	臺北市/臺北市 政府財政局	58.00	1.63%
	私有		3,508.00	98.37%
	合計		3,566.00	100%
合法建築物	私有		8,738.00	100%
	合計		8,738.00	100%

統計日期：111 年 12 月 7 日止

四、更新課題

(一) 建築物老舊，安全堪慮

更新範圍內建築物現況老舊，耐震、防火能力不足，居住品質不佳。

(二) 更新單元範圍內停車空間不足，影響交通

更新單元內全數建物無附設停車設施，公劃停車格不敷使用。

(三) 防災動線不佳，防災機能缺乏

更新單元內建築物棟距間隔狹窄，消防救災功能性差。

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 111 年 10 月 07 日府都規字第 11130730551 號「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)」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第三種住宅區、第三之一種住宅區，建蔽率為 45%，容積率為 225%、300%，現況為商業及住宅使用。另本更新單元 500 公尺範圍內周邊設施有捷運北投站、捷運奇岩站、中央公園、大豐公園、長安公園、磺港公園、奇岩一號公園、北投三號廣場、北投市場、北投行政中心、北投國小、幼華高中，主要對外聯絡道路為北投路一段(20M)、北投路一段 91 巷(8M)，整體區域以住宅機能為主。

二、周邊環境發展

本更新單元周邊使用分區多為第三種住宅區，沿街除了少數 1 樓為商業使用外，其餘主要以住宅使用為主，配合周邊鄰近街廓環境，如鄰計畫道路路寬未達 8 公尺，應退縮補足 8 公尺與道路順平後，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道或設置騎樓為原則。

三、整體規劃構想

透過都市更新改善此更新單元的環境品質現況，提供安全及舒適的生活、辦公及購物環境，達到土地利用最大化且同時復甦都市機能。

(一) 更新單元範圍外：本更新單元外之計畫道路均已開闢完成。

(二) 更新單元範圍內：更新單元北側為大興街(12M)、東側為北投路一段(20M)、南側為北投路一段 91 巷(8M)、西側為中央南路二段 6 巷(6M)、，配合現況及地區環境，臨中央南路二段 6 巷(6M)側退縮補足 8 公尺計畫道路，並退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，臨大興街(12M)、北投路一段(20M)、北投路一段 91 巷(8M)、側退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，藉此連結周圍地區人行動線系統，並提供附近居民以及往來行人安全之通行。

表 2：公益性設施及相關配置之規劃構想表

編號	公益性設施及相關配置之規劃構想說明	檢討書載明內容
1	充分考量周邊交通系統	本更新單元對外聯絡道路之一為北投路一段 91 巷，更新後考量交通動線，妥善規劃人行及車道出入口配置，且停車需求皆以內部化處理，以避免人車干擾並降低交通影響。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	更新後建築物臨 20、12、8 公尺計畫道路部分沿街退縮 2 公尺以上無遮簷人行道、臨 4 公尺計畫道路部分退縮補足 8 公尺並沿街退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，再搭配建築設計提供充足的綠化開放空間，減少更新後建築物對環境之影響，並提供舒適的生活環境品質，藉此達到自然永續、節能減碳之目標，提升都市生態之貢獻。
3	改善社區生活環境	1. 基地施工期間，於工地與公有人行道間設置友善圍籬，並將圍籬綠美化，美化地區環境。 2. 更新後基地內開放空間搭配植栽美化，創造優質的戶外綠化空間。 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 4. 本案後續係以低建蔽率規劃建築設計，可塑造優質都市空間，並提昇整體生活環境之舒適性。
4	推動友善無障礙空間	本案規劃設計內容納入臺北市居住空間通用設計準則理念，提供無障礙之公共空間。

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 3,566.00 平方公尺，為完整街廓，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 1 款「為完整之計畫街廓者」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，距離捷運場站 115 公尺內、指標(六)規定。

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 12 棟，共有 12 棟 42 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例為 100%。前開建築物經林秉宏建築師（或專業技師或專業機構）簽認，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

本更新單元經林秉宏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

(一)歷史建築：

本更新單元經臺北市政府文化局 111 年 12 月 14 日北市文化文資字第 1113002467 號函復說明無涉及歷史建築、暫定歷史建築；臺北市政府文化局 112 年 4 月 17 日北市文化文資字第 1123003121 號函復說明無涉及「文化資產保存法」第 15 條相關規定。

(二)受保護樹木：

本更新單元經臺北市政府文化局 111 年 11 月 24 日北市文化資源字第 1113036439 號函復說明無涉及受保護樹木。

(三)溝渠：

本更新單元經臺北市政府工務局水利工程處 111 年 11 月 21 日北市工水下字第 1116007264 號函復說明無涉溝渠，僅涉及公共排水功能之排水溝，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，未來開發基地尚需辦理排水改道或廢除，須將改道設計圖資料併建照申請案送台北市建築管理工程處轉水利工程處審查，並依通過之設計圖施作。

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。

八、更新單元範圍內公有土地意見

本更新單元範圍內公有土地管理機關分屬臺北市/臺北市政府財政局，經臺北市政府財政局 111 年 12 月 14 日北市財開字第 1113007405 號函說明將由臺北市政府都市發展局依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」及「臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則」函詢公有土地管理機關意見時，再行評估回復；臺北市政府財政局 112 年 3 月 24 日北市財開字第 1123014363 號函復說明本更新單元內 188-1 地號 1 筆市有土地尚無使用及開發計畫，如經核准劃定更新單元，財政局將依「都市更新條例」等相關規定參與更新。

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

本更新單元經林秉宏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 11 月 5 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 3：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		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）	133	109	3,508.00	8,738.00
目前有更新意願數（B）	41	40	1,111.46	2,959.55
目前有更新意願比（B/A）	30.83%	36.70%	36.35%	33.87%
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）	92	69	2,396.54	5,778.45
目前未表達意願比（D/A）	69.17%	63.30%	63.65%	66.13%

統計日期：111 年 11 月 22 日止

註：大業段四小段 188-1 地號，所有權人臺北市/臺北市政府財政局，持分比例為 1.63%，持分面積為 58.00 平方公尺，不計入人數、總面積及意願統計內，故總面積為 3,508.00 平方公尺，人數為 133 人。

（二）相鄰土地所有權人參與更新意願

本更新單元為完整街廓，無相鄰土地，故無需調查相鄰土地參與更新意願。

伍、其他

一、本更新單元依地籍測量分割結果為準。

二、更新單元內現有巷、私設巷路、私設巷道之處理情形。

本更新單元 188-1(部分)、274、275 地號為北投路一段 93 巷之現有巷(指定有案現有巷)及 277、278、279、280、281 地號為北投路一段 95 巷之現有巷(指定有案現有巷)，兩條現有巷皆位於更新單元範圍內，未來規劃將廢除現有巷功能，後續依「臺北市自治條例」及「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」等規定辦理廢巷。

陸、附圖



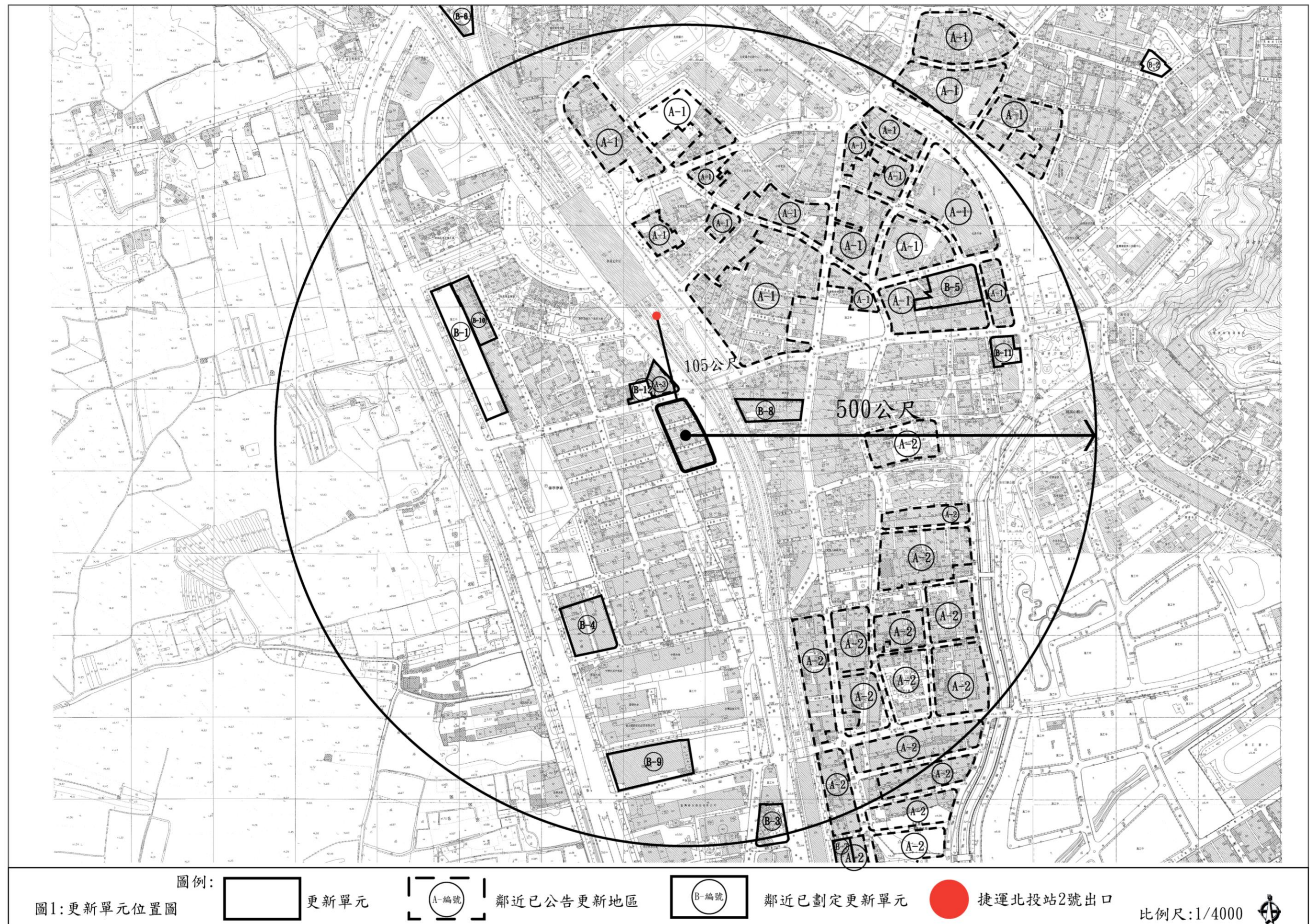
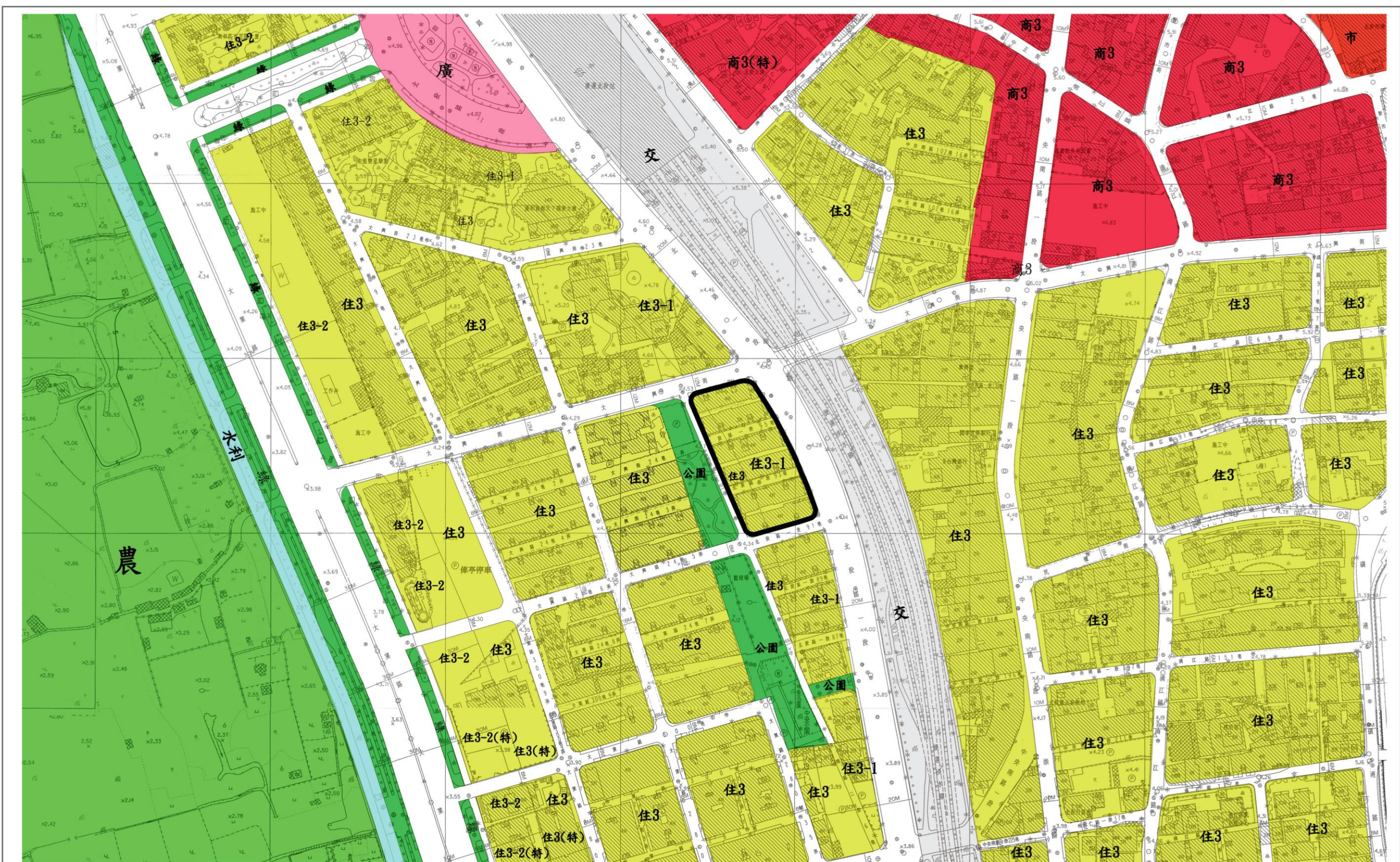


表 4：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

編號	劃定日期及文號	案名
A-1	臺北市政府 107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號	「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」編號北投 2「北投區-北投-2-北投市場暨捷運站新北投站附近更新地區」
A-2	臺北市政府 107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號	「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」編號北投 3「北投區-北投-3-捷運奇岩站附近更新地區」
A-3	臺北市政府 111 年 8 月 17 日府都新字第 11160200982 號	「劃定臺北市高氣離子混凝土建築物更新地區案」臺北市北投區大業段五小段 1-2 地號 1 筆土地更新地區(北投-17)
B-1	臺北市政府 98 年 4 月 29 日府都新字第 098021182000 號	劃定臺北市士林區大業段三小段 762 地號等 31 筆土地為更新單元
B-2	臺北市政府 99 年 8 月 6 日府都新字第 09902313300 號	劃定臺北市士林區溫泉段二小段 142 地號 1 筆土地為更新單元
B-3	臺北市政府 99 年 10 月 21 日府都新字第 09903335800 號	劃定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	臺北市政府 101 年 9 月 24 日府都新字第 10131472800 號	劃定臺北市北投區大業段四小段 460-1 地號等 25 筆土地為更新單元
B-5	臺北市政府 102 年 4 月 29 日府都新字第 10131701500 號	劃定臺北市北投區溫泉段四小段 113 地號等 38 筆土地為更新單元(已失效)
B-6	臺北市政府 104 年 4 月 9 日府都新字第 10331598000 號	臺北市士林區大業段二小段 712-1 地號等 39 筆土地為更新單元
B-7	臺北市政府 104 年 4 月 24 日府都新字第 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)
B-8	臺北市政府 107 年 7 月 16 日府都新字第 10730908700 號	臺北市北投區大業段四小段 5 地號(部分)等 25 筆土地為更新單元
B-9	臺北市政府 109 年 8 月 21 日府都新字第 1097013304 號	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-10	臺北市政府 110 年 8 月 26 日府都新字第 1106009049 號	劃定臺北市北投區大業段三小段 745 地號 15 筆土地為更新單元
B-11	臺北市政府 111 年 5 月 12 日府都新字第 1116002305 號	劃定臺北市北投區溫泉段四小段 273-3 地號等 16 筆土地為更新單元
B-12	臺北市政府 100 年 4 月 27 日府都新字第 10001010200 號	劃定臺北市北投區大業段五小段 1-2 地號等 4 筆土地為更新單元

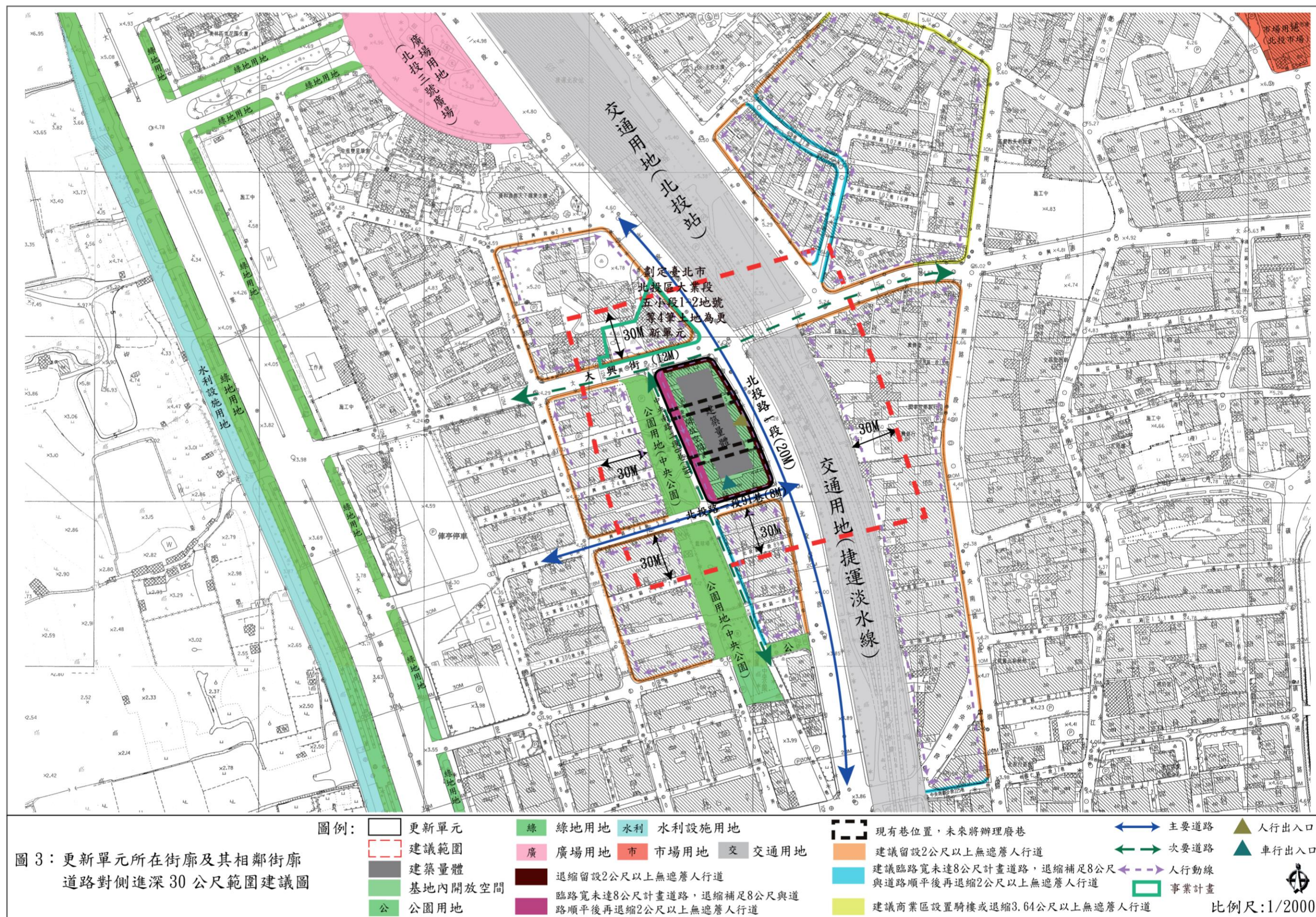


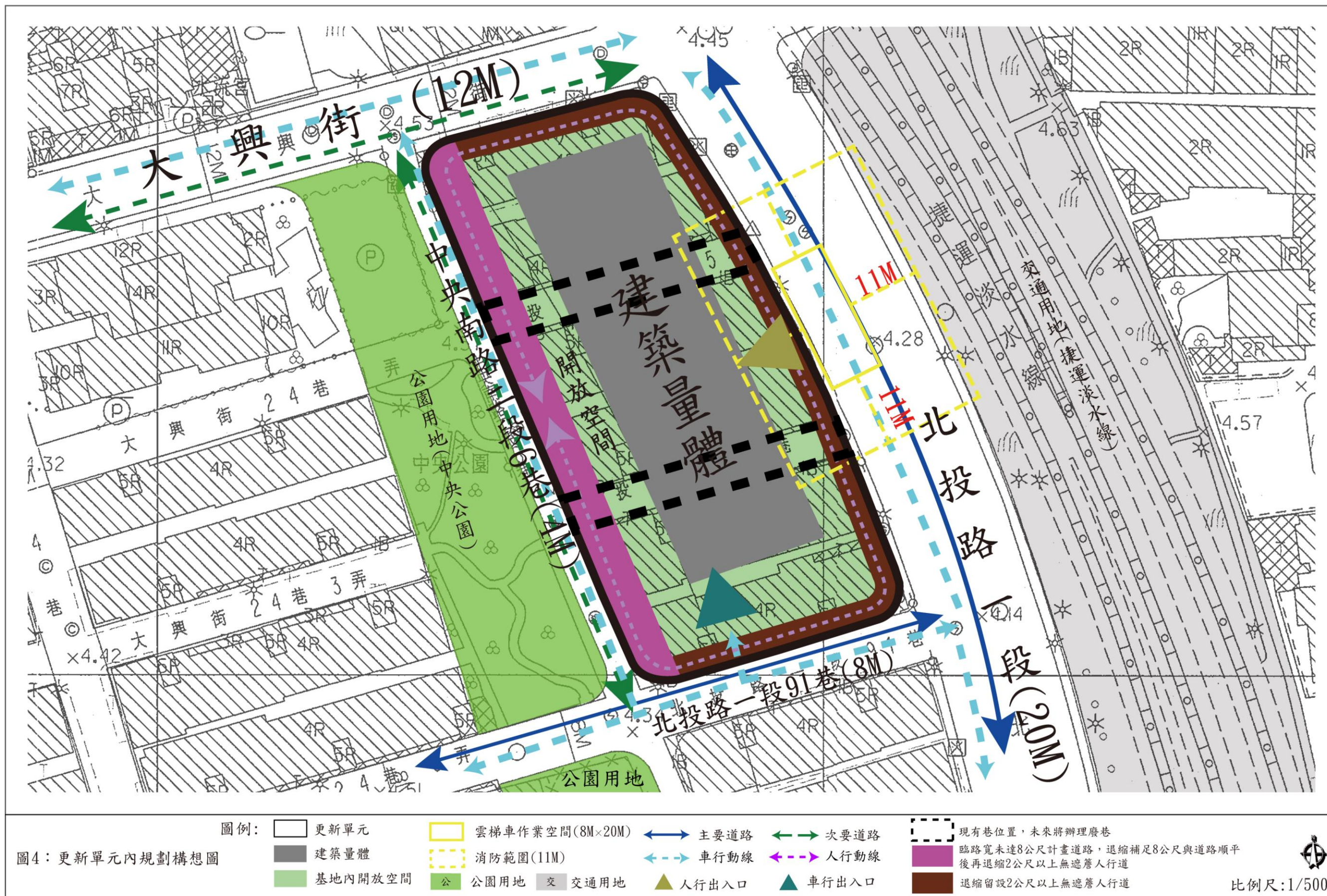
- 圖例：
- | | | | | | | | | | | | |
|--|--------|--|--------|--|-----------|--|--------|--|--------|--|--------|
| | 更新單元 | | 公 公園用地 | | 農 農業區 | | 商3 商業區 | | 市 市場用地 | | 交 交通用地 |
| | 住3 住宅區 | | 綠 綠地用地 | | 水利 水利設施用地 | | 廣 廣場用地 | | 道路用地 | | |

圖2：更新單元都市計畫圖

比例尺：1/2000







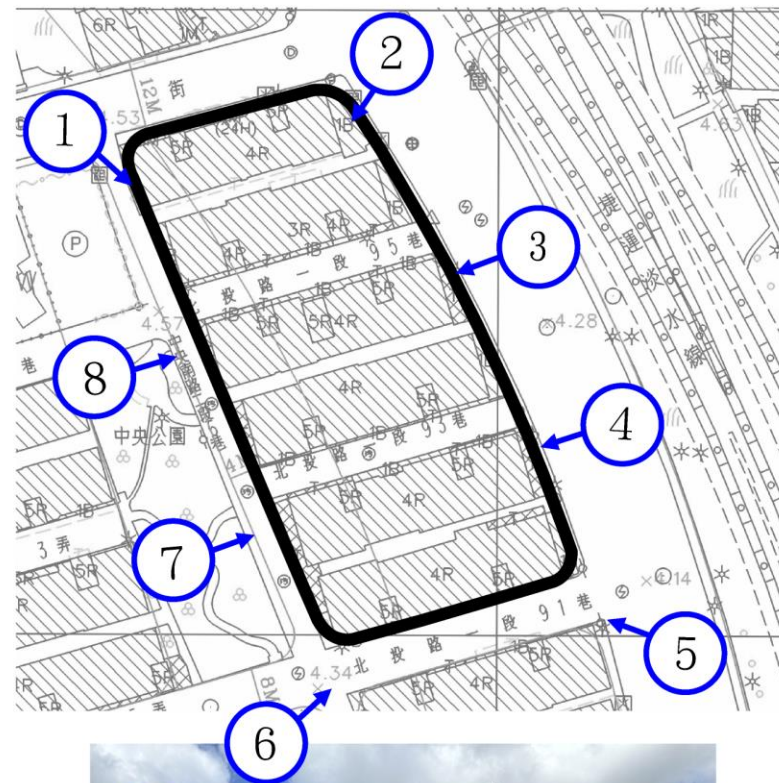


圖5：更新單元範圍內及周邊現況照片圖

圖例：



拍攝角度 

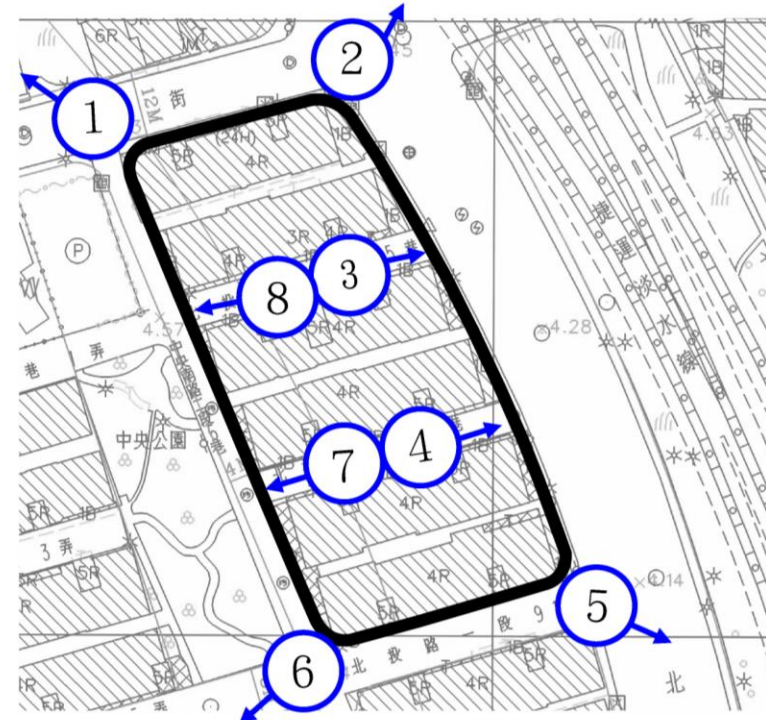


圖6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例：



拍攝角度



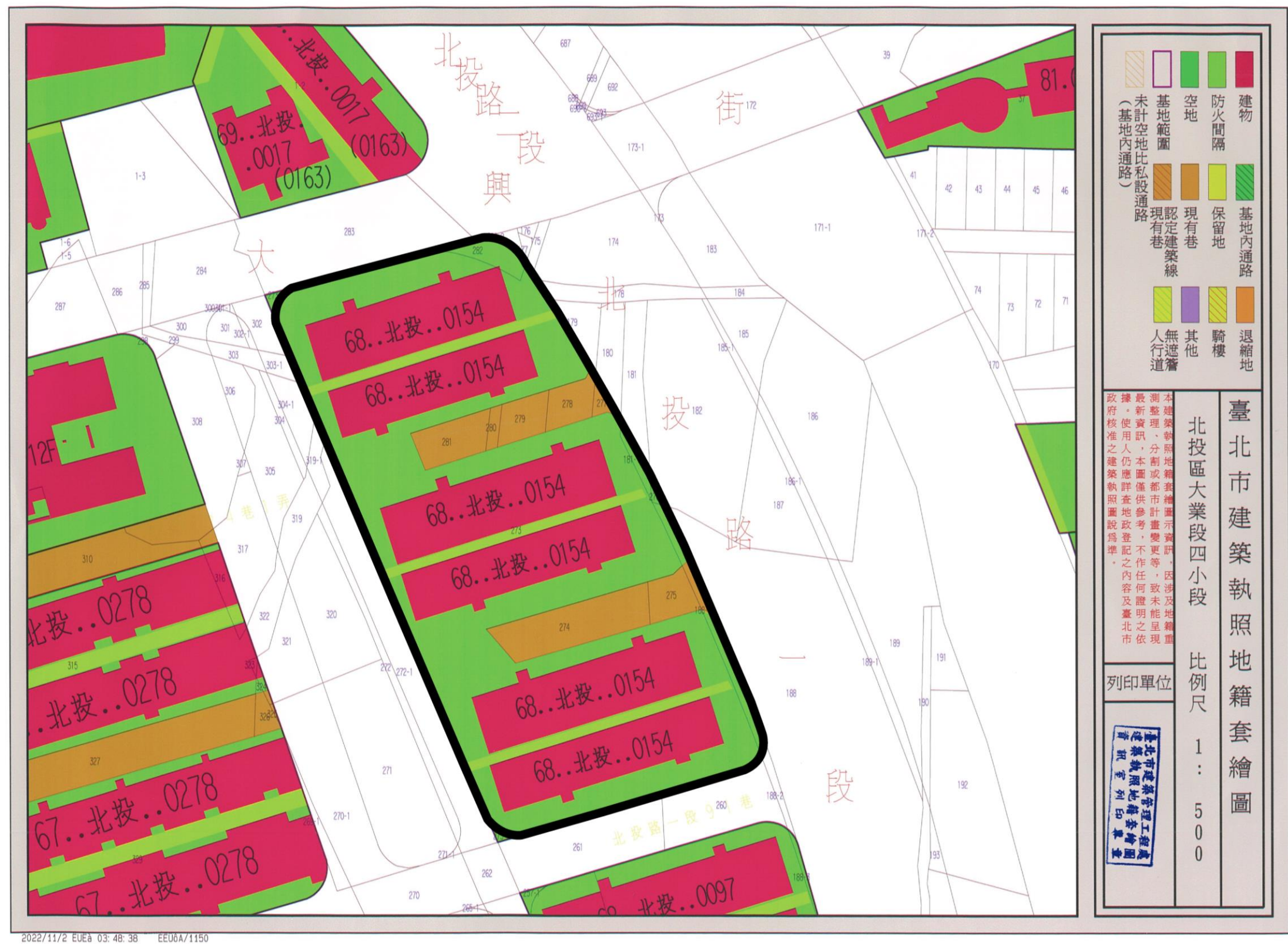
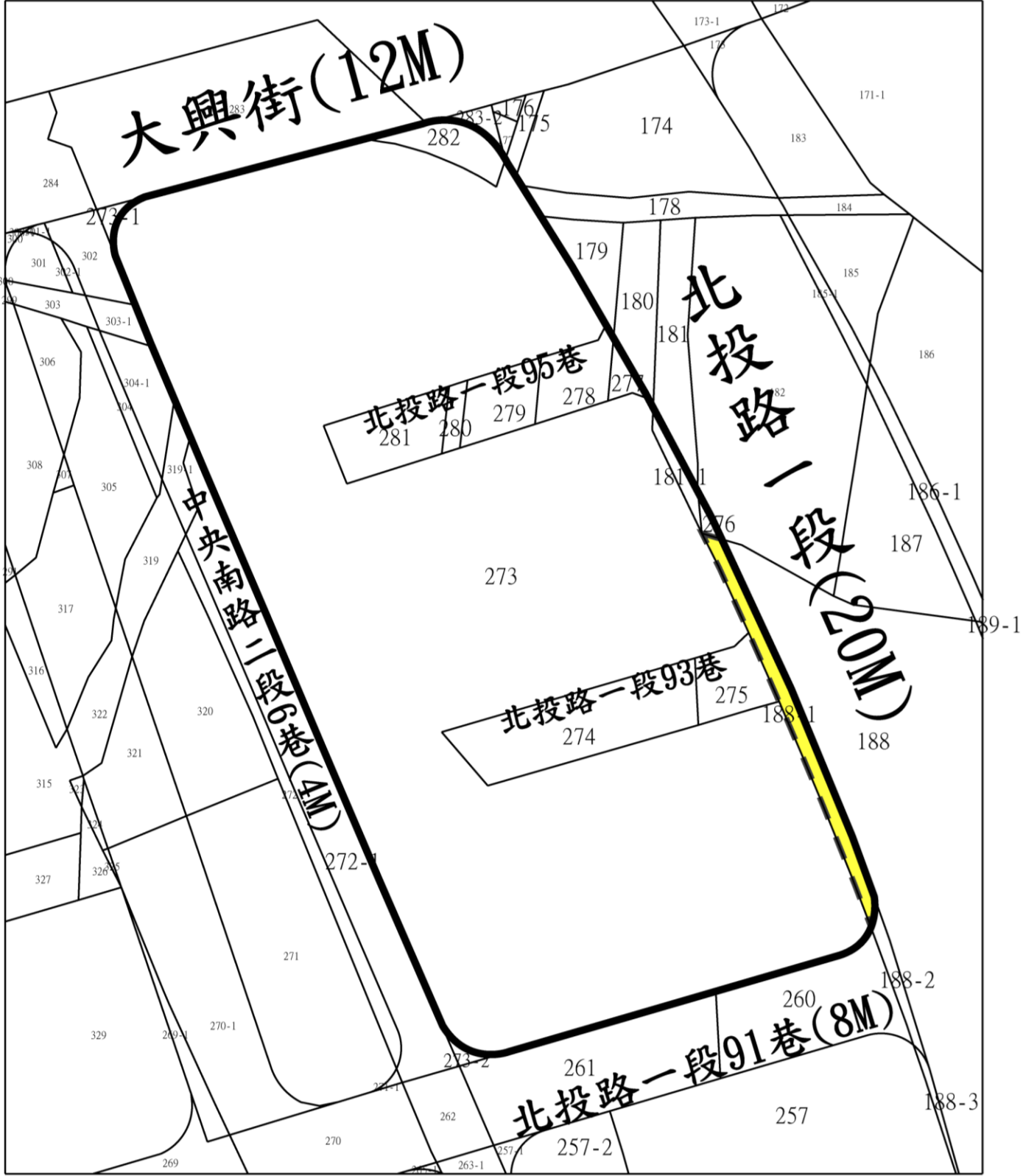


圖7：更新單元建築套繪圖

比例尺:1/600





地段	地號	面積(m ²)	所有權人／管理人	持分比例	持分面積(m ²)	占更新單元總面積之比例(%)
大業段四小段	188-1	58.00	臺北市/臺北市政府財政局	1/1	58.00	1.63%

圖8：更新單元地籍圖

圖例：



更新單元



臺北市/臺北市政府財政局

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

- 一、蕭嘉瑩 111 年 11 月 16 日城字第 111111601 號函
- 二、蕭嘉瑩 111 年 11 月 16 日城字第 111111602 號函
- 三、蕭嘉瑩 111 年 11 月 16 日城字第 111111603 號函
- 四、蕭嘉瑩 111 年 11 月 16 日城字第 111111604 號函
- 五、臺北市政府工務局水利工程處 111 年 11 月 21 日北市工水下字第 1116007264 號函
- 六、臺北市政府文化局 111 年 11 月 24 日北市文化資源字第 1113036439 號函。
- 七、蕭嘉瑩 111 年 11 月 28 日城字第 111112801 號函
- 八、臺北市政府財政局 111 年 12 月 14 日北市財開字第 1113007405 號函
- 九、臺北市政府文化局 111 年 12 月 14 日北市文化文資字第 1113002467 號函
- 十、臺北市政府都市發展局 112 年 3 月 24 日北市都新字第 1123014363 號函
- 十一、蕭嘉瑩 112 年 4 月 07 日城字第 112040702 號函
- 十二、臺北市政府文化局 112 年 4 月 17 日北市文化文資字第 1123003121 號函。

一、蕭嘉瑩 111 年 11 月 16 日城字第 111111601 號函

正本

蕭嘉瑩 函

地址：臺北市中山區新生北路二段 51 號 1 樓
聯絡人：黃稚蓁
電話：(02)2523-2357

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 11 月 16 日

發文字號：城字第 111111601 號

速別：普通件

附件：詳說明二

主旨：有關「劃定臺北市北投區大業段四小段 181-1 地號等 12 筆土地為更新單元」(以下稱本案)是否涉及溝渠，請 貴處協助確認並表示意見，詳如說明，請查照惠復。

說明：

- 一、查旨揭案依都市更新條例第 23 條與臺北市都市更新自治條例第 12、15 條規定申請自行劃定更新單元，依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」規定，應徵詢相關主管機關意見，故惠請貴處惠賜卓見，俾利後續相關審查作業。
- 二、隨函檢附申請範圍現況照片圖、地形圖、地籍圖、本案土地謄本影本供參考。

正本：臺北市政府工務局水利工程處

蕭嘉瑩



二、蕭嘉瑩 111 年 11 月 16 日城字第 111111602 號函

正本

蕭嘉瑩 函

聯絡地址：臺北市中山區新生北路二段 51 號 1 樓

聯絡人：黃稚蓁

聯絡電話：(02)2523-2357

11008 臺北市信義區市府路一號四樓東北區

受文者：臺北市政府文化局

發文日期：中華民國 111 年 11 月 16 日

發文字號：城字第 111111602 號

速別：普通件

附件：詳說明三

主旨：有關「劃定臺北市北投區大業段四小段 181-1 地號等 12 筆土地為更新單元」(以下稱本案)是否涉及歷史建築，請 貴局協助確認並表示意見，詳如說明，請查照惠復。

說明：

- 一、查旨揭案依都市更新條例第 23 條與臺北市都市更新自治條例第 12、15 條規定申請自行劃定更新單元，依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」規定，應徵詢相關主管機關意見，故惠請貴局惠賜卓見，俾利後續相關審查作業。
- 二、本案包含臺北市北投區大業段四小段 181-1、188-1、273、274、275、276、277、278、279、280、281、282 地號等 12 筆土地。
- 三、本案經 貴局網頁資料查詢後，無涉及歷史建築相關事宜，檢附土地建物清冊、地籍圖、地形圖、建物套繪圖、現況照片圖，請 貴局協助確認是否涉及歷史建築情形，俾利後續都市更新審查程序。

正本：臺北市政府文化局

蕭嘉瑩



三、蕭嘉瑩 111 年 11 月 16 日城字第 111111603 號函

正本

蕭嘉瑩 函

聯絡地址：臺北市中山區新生北路二段 51 號 1 樓
聯絡人：黃稚蓁
聯絡電話：(02)2523-2357

11008 臺北市信義區市府路一號四樓東北區

受文者：臺北市政府文化局

發文日期：中華民國 111 年 11 月 16 日

發文字號：城字第 111111603 號

速別：普通件

附件：詳說明三

主旨：有關「劃定臺北市北投區大業段四小段 181-1 地號等 12 筆土地為更新單元」(以下稱本案)是否涉及受保護樹木，請 貴局協助確認並表示意見，詳如說明，請查照惠復。

說明：

- 一、查旨揭案依都市更新條例第 23 條與臺北市都市更新自治條例第 12、15 條規定申請自行劃定更新單元，依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」規定，應徵詢相關主管機關意見，故惠請貴局惠賜卓見，俾利後續相關審查作業。
- 二、本案包含臺北市北投區大業段四小段 181-1、188-1、273、274、275、276、277、278、279、280、281、282 地號等 12 筆土地。
- 三、本案經 貴局網頁資料查詢後，無涉及受保護樹木相關事宜，經空照圖上顯示本案內無樹木，爰檢附地籍圖、航測影像圖、GOOGLE 空照圖、現況照片圖，請 貴局協助確認是否涉及受保護樹木情形，俾利後續都市更新審查程序。

正本：臺北市政府文化局

蕭嘉瑩



四、蕭嘉瑩 111 年 11 月 16 日城字第 111111604 號函

正本

蕭嘉瑩 函

地址：臺北市中山區新生北路二段 51 號 1 樓
聯絡人：黃稚蓁
電話：(02)2523-2357

110 台北市信義區松德路 300 號

受文者：臺北市政府工務局大地工程處

發文日期：中華民國 111 年 11 月 16 日

發文字號：城字第 111111604 號

速別：普通件

附件：詳說明二

主旨：有關「劃定臺北市北投區大業段四小段 181-1 地號等 12 筆土地為更新單元」(以下稱本案)是否涉及山坡地及保安林，請貴處協助確認並表示意見，詳如說明，請查照惠復。

說明：

一、查旨揭案依都市更新條例第 23 條與臺北市都市更新自治條例第 12、15 條規定申請自行劃定更新單元，依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」規定，應徵詢相關主管機關意見，故惠請貴處惠賜卓見，俾利後續相關審查作業。

二、隨函檢附申請範圍都市計畫圖、山坡地及保安林查詢圖供參考。

正本：臺北市政府工務局大地工程處

蕭嘉瑩



五、臺北市政府工務局水利工程處 111 年 11 月 21 日北市工水下字第 1116007264 號函。

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

104087

臺北市中山區新生北路2段51號1樓

受文者：蕭嘉瑩君

發文日期：中華民國111年11月21日

發文字號：北市工水下字第1116007264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「劃定臺北市北投區大業段4小段181-1地號等12筆土地為更新單元」是否涉及溝渠事宜，復請查照。

說明：

- 一、復臺端111年11月16日城字第111111601號函。
- 二、查旨揭地號基地範圍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。
- 四、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：蕭嘉瑩君

副本：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

六、臺北市政府文化局 111 年 11 月 24 日北市文化資源字第 1113036439 號函。

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府文化局 函

104087

臺北市中山區新生北路2段51號1樓

受文者：蕭嘉瑩

發文日期：中華民國111年11月24日

發文字號：北市文化資源字第1113036439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「劃定臺北市北投區大業段四小段181-1地號等12筆土地為更單元」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11月16日城字第111111603號函。

二、有關是否涉及本市受保護樹木一節，說明如下：

(一)依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應檢送「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。

(二)案經臺端檢附現況照片並說明基地內無任何喬木，爰此，本案無涉本市樹木保護自治條例相關事宜。

三、另有關是否涉及本市文化資產一節，請臺端補送建造物土地及建物二類謄本資料與重新編排版建物清冊各1份，俾利本局進行文化資產價值評估。

四、全案倘有相關問題，受保護樹木部分請洽本局文化資源科承辦人楊小姐（分機3561）、文化資產部分請洽文化資產科承辦人陳小姐（分機3642）說明暨提供協助。

正本：蕭嘉瑩

副本：

局長李麗珠

七、蕭嘉瑩 111 年 11 月 28 日城字第 111112801 號函

正本

蕭嘉瑩 函

聯絡地址：臺北市中山區新生北路二段 51 號 1 樓
聯絡人：黃稚蓁
聯絡電話：(02)2523-2357

11008 臺北市信義區市府路一號四樓東北區

受文者：臺北市政府文化局

發文日期：中華民國 111 年 11 月 28 日

發文字號：城字第 111112801 號

速別：普通件

附件：詳說明二

主旨：有關「劃定臺北市北投區大業段四小段 181-1 地號等 12 筆土地為更新單元」(以下稱本案)是否涉及歷史建築，請 貴局協助確認並表示意見，詳如說明，請查照惠復。

說明：

一、復臺端 111 年 11 月 24 日北市文化資源字第 1113036439 號函。

二、與承辦連繫後已以電子郵件方式檢附本案範圍內土地及建物謄本與重新編排之清冊，請 貴局協助釐清本案是否涉及歷史建築。

正本：臺北市政府文化局

蕭嘉瑩



八、臺北市府財政局 111 年 12 月 14 日北市財開字第 1113007405 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市府財政局 函

104087

臺北市中山區新生北路2段51號1樓

受文者：蕭嘉瑩君

發文日期：中華民國111年12月14日

發文字號：北市財開字第1113007405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

主旨：有關臺端為申請「劃定臺北市北投區大業段四小段181-1地號等12筆土地為更新單元」函詢本局經營市有土地參與都市更新意願一案，請查照。

說明：

- 一、復臺端111年12月8日城字第111120801號函。
- 二、旨揭擬申請劃定更新單元範圍內本局經營同小段188-1地號市有土地參與都市更新意願，將俟本案申請自劃更新單元後，由本府都市發展局依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」及「臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則」函詢公有土地管理機關意見時，再行評估回復。

正本：蕭嘉瑩君

副本：

局長 **陳家碁** 請假
副局長 **沈榮銘** 代行

九、臺北市政府文化局 111 年 12 月 14 日北市文化文資字第
1113002467 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市文化局 函

104087

台北市中山區新生北路二段51號1樓

受文者：蕭嘉瑩君

發文日期：中華民國111年12月14日

發文字號：北市文化文資字第1113002467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「北投區大業段四小段181-1地號等12
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、依據臺端111年11月28日城字第111112801號函辦理。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：北投區大業段四小段181-1、188-1、273、274
、275、276、277、278、279、280、281、282地號等12
筆。。

(二)建物：北投區大業段四小段40001、40002、40011，
40013至40015、40023、40024、40032至40040、40052
、40053、40061、40063、40095、41083至41141、
41149至41163建號等96筆。

(三)門牌：大興街42、44、46、48號、北投路一段91巷2、6
、8、10號、93巷1、2、3、5、6、7、8、10號、95巷1
、2、3、5、6、7、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（大業段四小段188-1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：蕭嘉瑩君

副本：

局長李麗珠

本案依分層負責規定授權人員決行

十、臺北市政府都市發展局 112 年 3 月 24 日北市財開字第 1123014363 號函

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：zongyi0220@gov.taipei

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24日

發文字號：北市財開字第1123014363號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

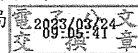
主旨：有關貴局為蕭嘉瑩君委託城宇國際顧問有限公司申請自行
劃定「臺北市北投區大業段四小段181-1地號等12筆土地
為更新單元」案，函詢本局經營市有土地參與都市更新事
宜一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局112年3月20日北市都授新字第11160261192號函。
- 二、旨揭案內本局經營同小段188-1地號市有土地，尚無使用及
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。
- 三、另查本案市有土地上之定著建築物疑為鄰地私有建物占
建，非屬市有建物，爰有關其屋齡及是否依文化資產保存
法第15條規定進行文化資產價值評估，應由本更新案實施
者後續檢具相關資料進行認定及辦理相關事宜。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：臺北市政府文化局



十一、蕭嘉瑩 112 年 4 月 07 日城字第 112040702 號函

正本

蕭嘉瑩 函

聯絡地址：臺北市中山區新生北路二段 51 號 1 樓

聯絡人：黃稚蓁

聯絡電話：(02)2523-2357

11008 臺北市信義區市府路一號四樓東北區

受文者：臺北市政府文化局

發文日期：中華民國 112 年 4 月 07 日

發文字號：城字第 112040702 號

速別：普通件

附件：詳說明三

主旨：有關「劃定臺北市北投區大業段四小段 181-1 地號等 12 筆土地為更新單元」(以下稱本案)188-1 地號是否涉及歷史建築，請 貴局協助確認，詳如說明，請查照惠復。

說明：

一、查旨揭案依都市更新條例第 23 條與臺北市都市更新自治條例第 12、15 條規定申請自行劃定更新單元，依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」規定，應徵詢相關主管機關意見，故惠請貴局惠賜卓見，俾利後續相關審查作業。

二、依貴局 111 年 12 月 14 日北市文化文資字第 1113002467 號函復說明本案範圍內，公有土地 188-1 地號需自行檢視是否有逾 50 年之建造物及附屬設施群，經檢視後 188-1 地號上附著相鄰建築物之增建部分，故請貴局協助評估此建築物是否有歷史保存價值。

三、隨函檢附地籍圖、室外現況照片、建物謄本供參考。

四、本次函詢範圍如下：

土地：臺北市北投區大業段四小段 188-1 地號 1 筆土地。

正本：臺北市政府文化局

副本：臺北市都市更新處

蕭嘉瑩



十二、臺北市政府文化局 112 年 4 月 17 日北市文化文資字第
1123003121 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府文化局 函

104087
臺北市中山區新生北路二段51號1樓

受文者：蕭嘉瑩君

發文日期：中華民國112年4月17日

發文字號：北市文化文資字第1123003121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「臺北市北投區大業段四小段181-1地號等
12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、復貴臺端112年4月7日城字第112040702號函。
- 二、本局已於111年12月14日函復旨案，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：「本法第十五條所稱處分，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。」
- 三、有關公有土地北投區大業段四小段188-1地號上附著相鄰建築物之增建物乙節，因北投區大業段四小段40011、40024、41126建號之建築物，依所附建物謄本係民國69年建築完成，均未逾50年，尚無涉文化資產保存法第15條規定，惟倘俟後進行處分時，建造物已逾50年，仍應依前揭規定辦理。

正本：蕭嘉瑩君

副本：

局長蔡詩萍

本案依分層負責規定授權人員代行