

民間申請自行劃定更新單元



劃定臺北市北投區文林段一小段 436-1 地號
等 23 筆土地為更新單元檢討書

申請人：林清良

中華民國 111 年 8 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	6
一、更新單元區位限制	6
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	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	8
伍、其他	9
陸、附圖	9
附錄一、公民或團體陳情意見處理情形	19
附錄二、相關函文(公部門函覆公文)	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	5
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：劃定臺北市北投區文林段一小段 436-1 地號等 23 筆土地為更新單元檢討書

申請人：林清良

一、計畫位置：文林北路(42 公尺)、文林北路 60 巷(6 公尺)、文林北路 60 巷 8 弄(6 公尺)、綠地用地及河川區所圍街廓內之西南側。

二、計畫範圍：臺北市北投區文林段一小段 436-1、436-2、459、460、461、462、463、464、465、466、466-1、467、467-1、468、468-1、469、470、471、472、473、474、475 及 476-11 地號等 23 筆土地。

三、計畫面積：1,320.00 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

本更新單元位於文林北路(42 公尺)、文林北路 60 巷(6 公尺)、文林北路 60 巷 8 弄(6 公尺)、綠地用地及河川區所圍街廓內之西南側(詳圖 2)。範圍包括臺北市北投區文林段一小段 436-1 地號等 23 筆土地，單元面積 1,320.00 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 號公告「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參種住宅區，建蔽率為 45%，容積率為 225%以及第參之二種住宅區，建蔽率為 45%，容積率為 400%。



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；更新單元內 436-1 及 436-2 等兩筆土地現況為現有巷，供周邊公眾通行使用。



(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有 12 棟合法建築物，屋齡皆已逾 40 年，其中有七棟三層樓加強磚造建物、三棟兩層樓加強磚造建物及二棟兩層樓磚造建物。臨文林北路側建物現況 1 樓為商業使用外，其餘皆為住宅使用。

(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 1 樓多為商業使用，其餘 2 樓以上多為住宅使用型態。另東側有一處綠地用地，現況已開闢作為建民公園、一處公園用地，現況已開闢作為磺溪公園、一處停車場用地，現況未開闢、一處機關用地，現況已開闢作為台北數位藝術中心及一處市場用地，現況已開闢；北側有一處綠地用地，現況未開闢及一處郵政用地，現況已開闢作為北投文林郵局；西側有一處國小用地，現況已開闢作為臺北市立文林國民小學及一處高中用地，現況已開闢作為臺北市立中正高級中學；南側有一處公園用地，現況已開闢。

闢作為軟橋公園、一處抽水站用地，現況已開闢作為文林抽水站、一處綠地用地，現況已開闢作為德仁公園及一處機關用地，現況作為臺灣戲曲中心。

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文林段一小段 436-1、436-2、459、460、461、462、463、464、465、466、466-1、467、467-1、468、468-1、469、470、471、472、473、474、475 及 476-11 地號等 23 筆土地，總面積 1,320.00 平方公尺，其中公有土地面積 52.00 平方公尺，管理機關為臺北市政府財政局，其餘均為私有土地，面積為 1,268.00 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 2,021.81 平方公尺，皆為私有建物。

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	公有	臺北市/臺北市政府財政局	52.00	3.94
	私有		1,268.00	96.06
	合計		1,320.00	100.00
合法建築物	公有	-	-	-
	私有		2,021.81	100.00
	合計		2,021.81	100.00

統計日期:111 年 4 月 5 日止

四、更新課題

- (一) 更新單元範圍內所有建物為屋齡已逾 40 年之一至三層樓老舊公寓，其耐震結構堪虞，有居住安全之疑慮。
- (二) 更新單元範圍內汽機車違停與雜物堆放狀況嚴重，亟需改善並規劃足夠之人行空間，提高用路人之安全及舒適性。
- (三) 更新單元內現況汽、機車停車空間不足，以致基地周邊人行步道上多處停放機車，易影響住戶出入之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 3 月 4 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」計畫範圍內，鄰近 500 公尺範圍內公共設施包含一處國小用地(臺北市立文林國民小學)、一處高中用地(臺北市立中正高級中學)、兩處機關用地(臺灣戲曲中心、台北數位藝術中心)、兩處公園用地(磺溪公園及軟橋公園)、三處綠地用地(建民公園、德仁公園及一處未開闢)、一處市場用地(家樂福天母店)、一處抽水站用地(文林抽水站)、一處郵政用地(北投文林郵局)及一處未開闢完成之停車場用地。



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未來將退縮人行步道系統，希望成為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之系統，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，達到都市防災之效果。

(二) 交通動線配置

本更新單元周邊計畫道路均已開闢完成。主要道路為西側文林北路(42 公尺)；次要道路為北側文林北路 60 巷(6 公尺)，未來仍維持現況通行；周邊大眾運輸以公車為主，鄰近之公車站位於文林北路，為中正高中站。

(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，鄰近公共設施包含一處國小用地(臺北市立文林國民小學)、一處高中用地(臺北市立中正高級中學)、兩處機關用地(臺灣戲曲中心、台北數位藝術中心)、兩處公園用地(磺溪公園及軟橋公園)、三處綠地用地(建民公園、德仁公園及一處未開闢)、一處市場用地(家樂福天母店)、一處抽水站用地(文林抽水站)、一處郵政用地(北投文林郵局)及一處未開闢完成之停車場用地，

公共開放空間主要分布於住宅區周邊。

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，位於住宅區者建議臨接寬度達 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，建議補足 8 公尺並做順平處理，另再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，以串聯本區人行步道及騎樓，建立完善的人行動線系統。

(二) 更新單元範圍內

本更新單元西側臨文林北路(42 公尺)，未來將退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，以建構健全、順暢之逃生動線，此外本案於更新單元西側留有一處 8 公尺×20 公尺之雲梯車作業空間，提升鄰地地區防災設施，建築量體部分未來將集中設置，並規劃留設開放空間加以綠化，作為災害緩衝空間。

(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

考量本更新單元周邊環境發展，基地西側臨文林北路(42 公尺)，未來將退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，以提供區域居民及車輛通行，達到人車分道，維護行人安全並提升地區環境品質。

(2) 交通需求內部化，並將車行動線設置於次要道路，以降低周邊交通衝擊

本案周邊停車空間不足，使得臨基地範圍多處有汽、機車違停之狀況，影響都市景觀及人行安全，故基地更新後地下室規劃充足之汽機車停車空間，停車需求全數內部化，改善路邊停車情形，並紓解現況停車空間不足之情形。

本案汽機車出入口未來將設置於西側臨文林北路(42 公尺)，未來將退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，藉以達到人車分道，保護行人行走安全。

2. 加強都市防災機能自然永續節能減碳

本案更新後於基地西側臨文林北路(42 公尺)，規劃消防救災活動空間，加強基地內防災機能，另鄰建民公園、磺溪公園、軟橋公園、

臺北市立文林國民小學及臺北市立中正高級中學，亦可作為基地內及鄰近地區緊急避難場所。建築規劃方面，本案未來將融入「綠建築」設計理念，打造一處自然永續、節能減碳的都市環境。

3. 提供地區性公益回饋

本案周邊環境多為已建築完成區域，範圍內建物屋齡皆已逾 40 年，建築物老舊其耐震結構及防火性能有妨害公共安全之虞，未符合土地利用及住宅區應有之機能，有礙都市景觀及都市發展，且未能與重大建設配合。為求都市健全發展、土地合理利用、提昇土地使用強度，本案引用都市更新機制推動本更新單元，改善本區環境機能、美化都市環境景觀及營造優質的環境，並藉以獲得生活環境之滿足與提升。

為強化整體都市景觀及地區開放空間品質，本案將於基地西側臨文林北路(42 公尺)，未來將退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，藉此達到人車分離及保障行人步行之安全。(詳圖 3、圖 4)

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，提高民眾使用之便利性、指引性、明確性、順平性。

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	1. 西側臨文林北路(42 公尺)，未來將退縮 2 公尺以上無遮簷人行道。 2. 交通需求內部化，以降低周邊交通衝擊。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	1. 文林北路(42 公尺)側退縮留設消防車救災空間。 2. 融入「綠建築」設計理念，打造一處自然永續、節能減碳的都市環境。
3	提供地區性公益回饋	基地西側臨文林北路(42 公尺)，未來將退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，藉此達到人車分離及保障行人步行之安全。
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。

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 1,320.00 平方公尺，其所在街廓面積為 8,720.00 平方公尺，約占該街廓 15.14%，更新單元之劃定規模符合臺北市都市更新自治條例第 12 條第 1 項第 4 款「街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，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。」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，指標（六）、指標（九）規定。

- (一) 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 10 棟超過 40 年加強磚造建築物、及 2 棟超過 40 年磚造建築物逾使用年限，占範圍內建築物總棟數比例為 100.00%。前開建築物經潘正華建築師簽認，無設置電梯設備之棟數共 7 棟，棟數比例 58.33%，符合規定。
- (二) 指標九：「更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下，或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數比例達二分之一以上。」：申請範圍內總計 22 戶，其中 16 戶低於臺北市居住樓地板面積平均水準：96 m²，占建築物總戶數比例 72.73%，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

本更新單元經潘正華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。

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 4 月 15 日北市工水下字第 1116002170 號函表示：『查旨揭地號基地內有排水溝，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，經管理機關 111 年 5 月 3 日北市財開字第 1113017169 號函復在案，表示如本案經核准劃定更新單元，臺北市政府財政局將依都市更新條例等相關規定參與更新。(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

本更新單元經潘正華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 3 月 6 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	私有所有權人數(人)		私有面積(平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總合(A)	33	27	1,268.00	2,021.81
目前有更新意願數(B)	27	22	1,073.36	1,717.38
目前有更新意願比(B/A)	81.82%	81.48%	84.65%	84.94%
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)	6	5	194.64	304.43
目前未表達意願比(D/A)	18.18%	18.52%	15.35%	15.06%

統計日期：111 年 3 月 21 日止

備註：小數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

本更新單元所在街廓總面積為 8,720.00 平方公尺，扣除本更新單元面積 1,320.00 平方公尺，相鄰土地與街廓內其他土地合併自劃更新單元為 7,400.00 平方公尺。

本更新單元依臺北市政府 111 年 3 月 17 日府都新字第 11160064361 號令發布修正「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第十二條第 4 項規定，相鄰土地與街廓內其他土地合併自劃更新單元，符合第三點規定，且面積達一千平方公尺以上，故本案得免依第九點辦理相鄰土地協調會。

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、本更新單元範圍內 436-1、436-2 等兩筆土地現況為現有巷，

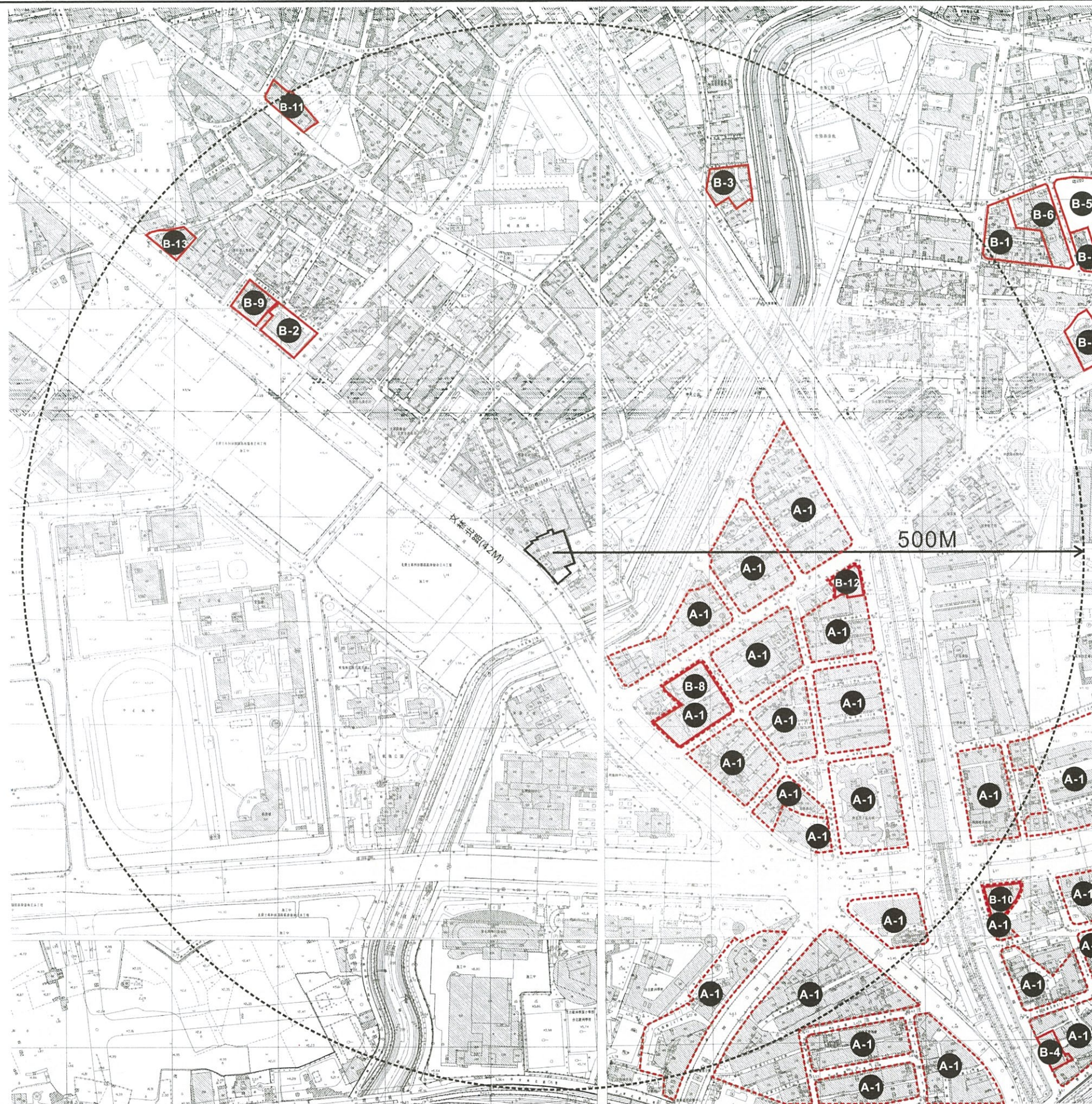


圖1：更新單元位置圖

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	107 年 12 月 10 日 府都新字第 10720232311 號	士林-1 捷運芝山站周邊更新地區
B-1	98 年 01 月 09 日 府都新字第 09707807000 號	臺北市士林區蘭雅段一小段 530 地號等 25 筆土地 為更新單元
B-2	99 年 04 月 02 日 府都新字第 09900754500 號	臺北市北投區文林段三小段 923 地號等 11 筆土地 為更新單元
B-3	99 年 04 月 08 日 府都新字第 09900737600 號	臺北市北投區振興段一小段 791 地號等 19 筆土地 為更新單元
B-4	99 年 08 月 06 日 府都新字第 09902258100 號	臺北市士林區蘭雅段三小段 205 地號等 2 筆土地為 更新單元
B-5	96 年 10 月 17 日 府都新字第 09606184800 號	臺北市士林區蘭雅段一小段 581 地號等 9 筆土地為 更新單元都市更新計畫案
B-6	100 年 11 月 15 日 府都新字第 10003538400 號	劃定臺北市士林區蘭雅段一小段 562 地號等 13 筆 土地為更新單元
B-7	101 年 10 月 11 日 府都新字第 10131797600 號	劃定臺北市士林區蘭雅段一小段 633 地號等 4 筆土 地為更新單元
B-8	101 年 11 月 08 日 府都新字第 10132102500 號	劃定臺北市士林區蘭雅段二小段 454 地號等 32 筆 土地為更新單元(已失效)
B-9	102 年 06 月 26 日 府都新字第 10230771500 號	劃定臺北市北投區文林段三小段 915-2 地號等 8 筆 土地為更新單元
B-10	102 年 08 月 01 日 府都新字第 10231335600 號	劃定臺北市士林區蘭雅段三小段 227 地號等 11 筆 土地為更新單元(已失效)
B-11	103 年 08 月 08 日 府都新字第 10330082200 號	劃定臺北市北投區文林段三小段 397 地號等 8 筆土 地為更新單元
B-12	104 年 10 月 15 日 府都新字第 10431861900 號	劃定臺北市士林區蘭雅段二小段 397 地號等 1 筆土 地為更新單元
B-13	106 年 08 月 02 日 府都新字第 10631534800 號	劃定臺北市北投區文林段三小段 838-1 地號等 7 筆 土地為更新單元

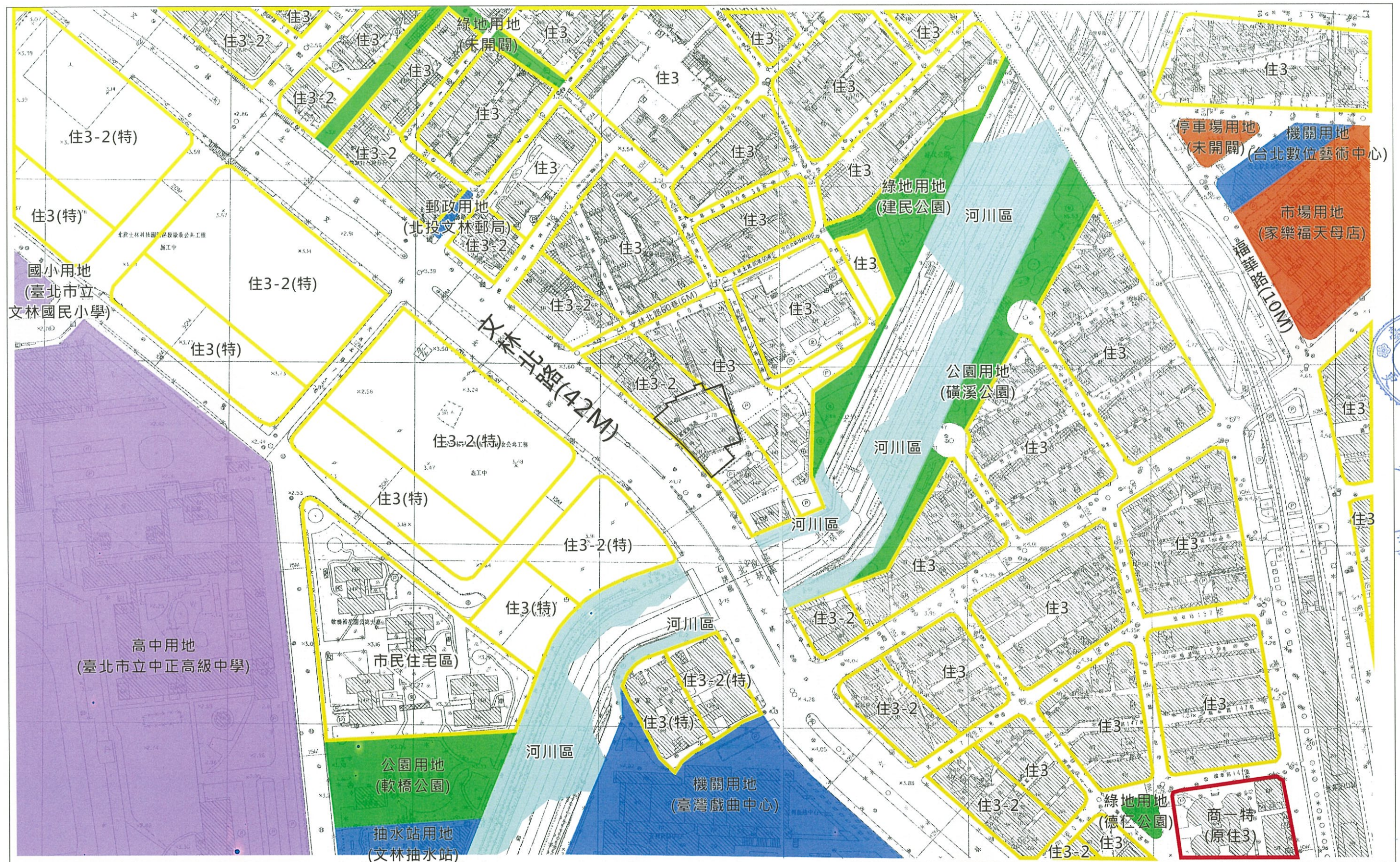
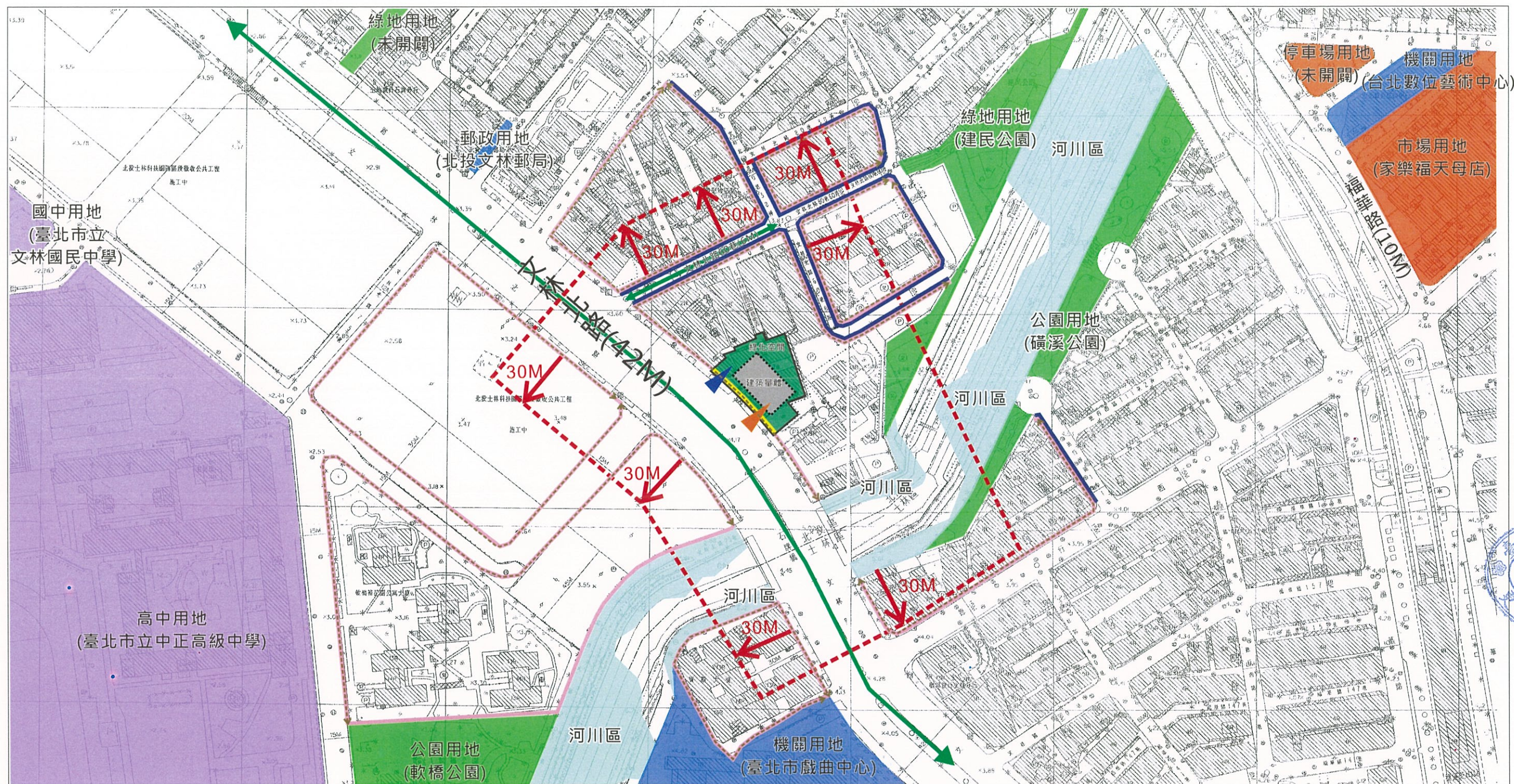


圖2：更新單元都市計畫圖

圖例：
 更新單元 (黑框)
 住宅區 (黃框)
 河川區 (藍框)
 高中用地 (紫框)
 國小用地 (紫框)
 公園用地 (綠框)
 綠地用地 (綠框)
 機關用地 (藍框)
 抽水站用地 (藍框)
 商業區 (紅框)
 停車場用地 (橙框)
 市場用地 (橙框)
 郵政用地 (藍框)

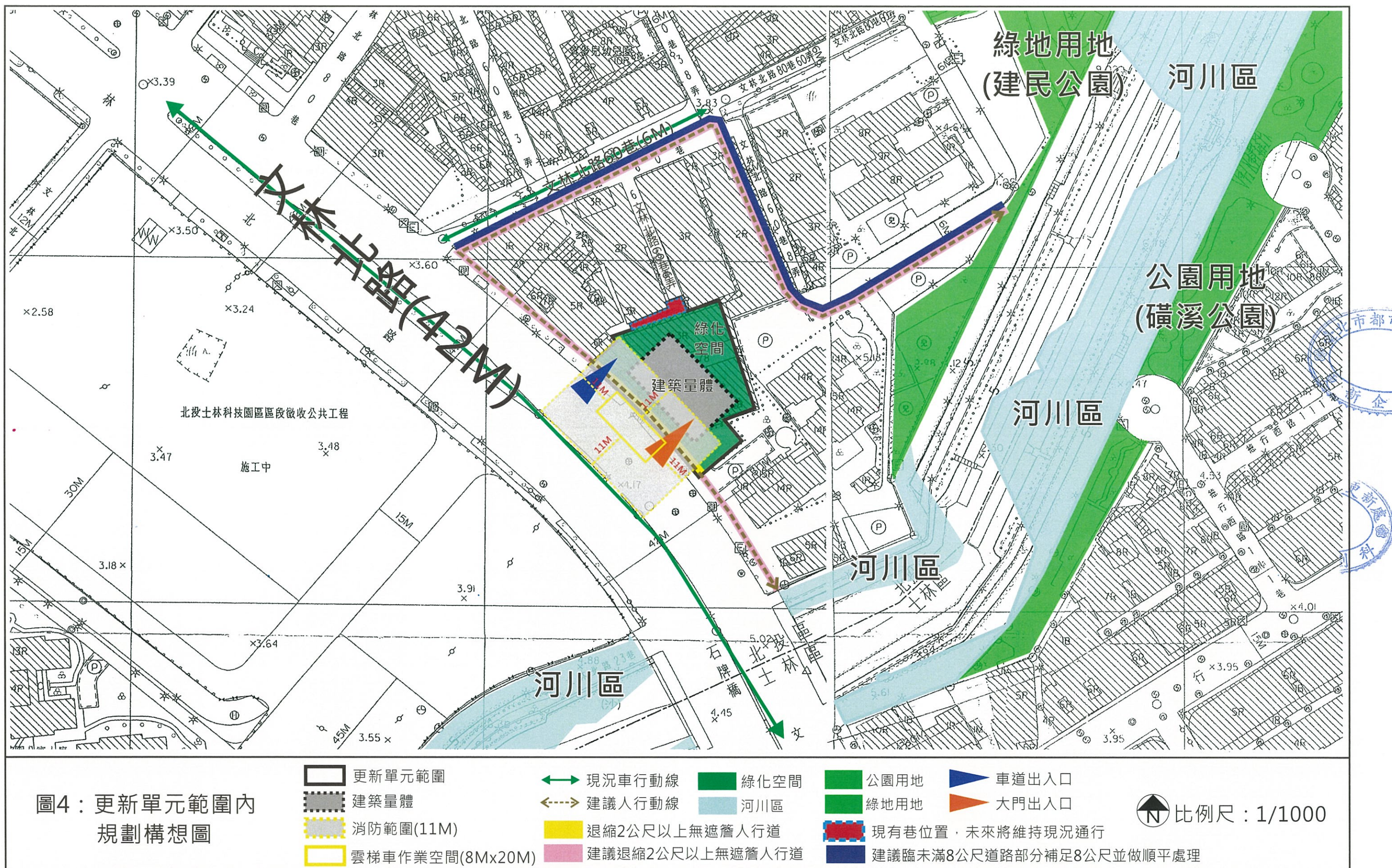
比例尺: 1/2000



更新單元所在街廓及其
圖3：相鄰街廓道路對側進深
30公尺範圍建議圖



比例尺：1/2000



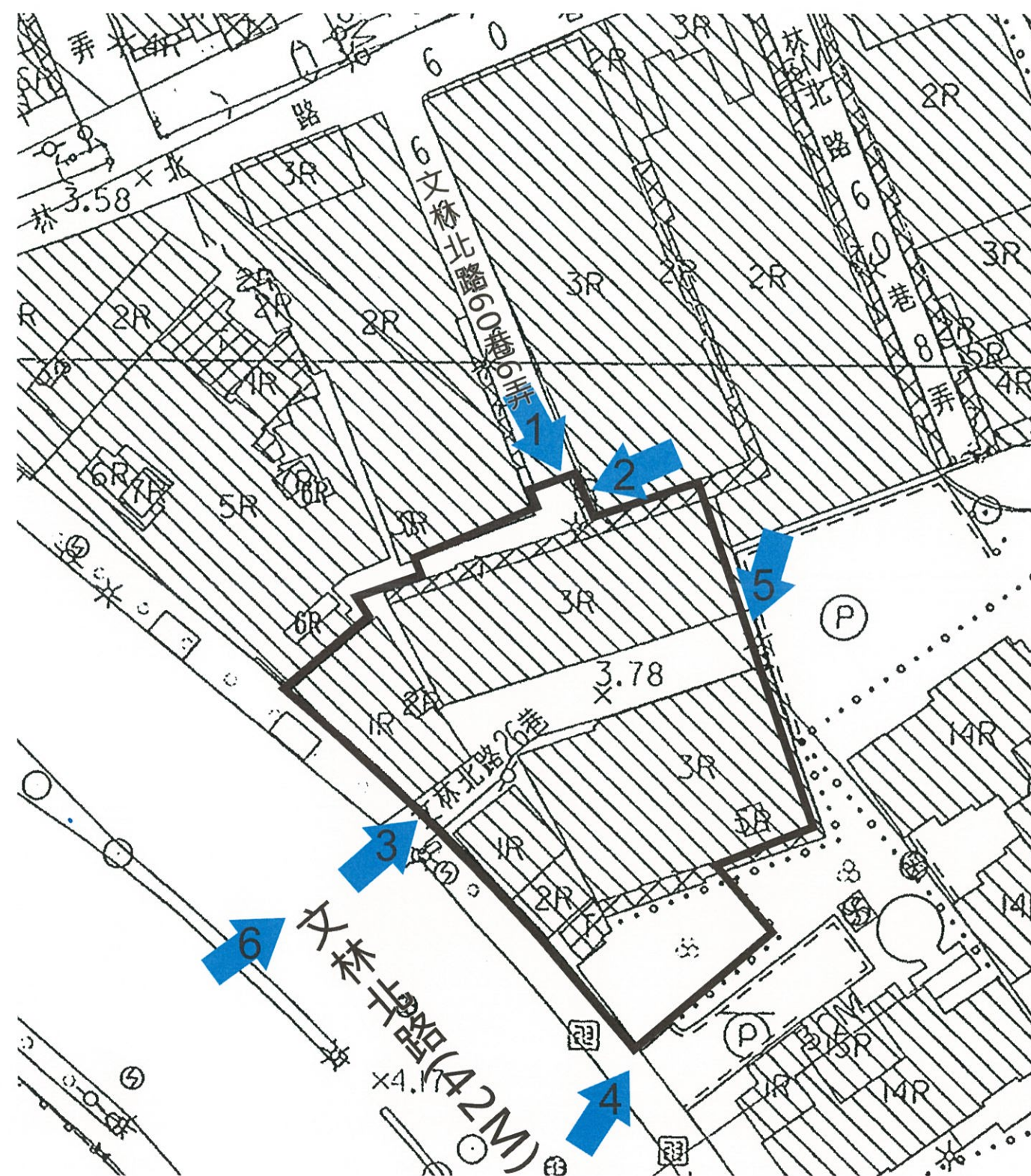


圖5：更新單元範圍內現況照片圖 圖例：  更新單元範圍  編號 拍攝方向  編號 現況照片





圖6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例：  更新單元範圍

 編號 拍攝方向

 編號 現況照片



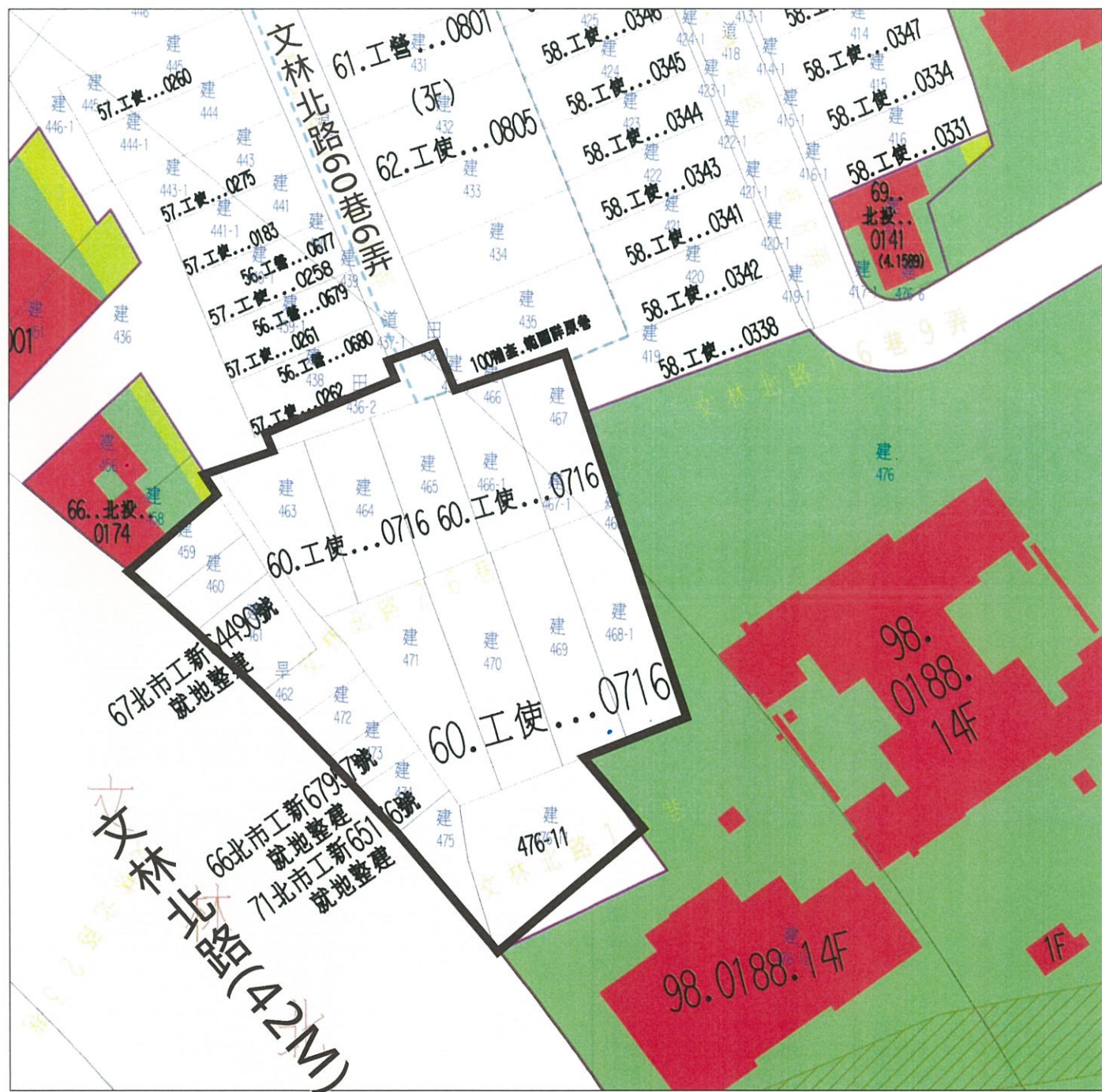


圖7：更新單元建物套繪圖

圖例： 更新單元範圍



比例尺：1/500

涉及公有地之檢討					
編號	土地權屬	管理機關	地號	各單位經管公有地總面積 (m ²)	公有地面積占更新單元總面積比例 (%)
1	臺北市	臺北市政府 府財政局	462	52.00	3.94%
合計				52.00	3.94%

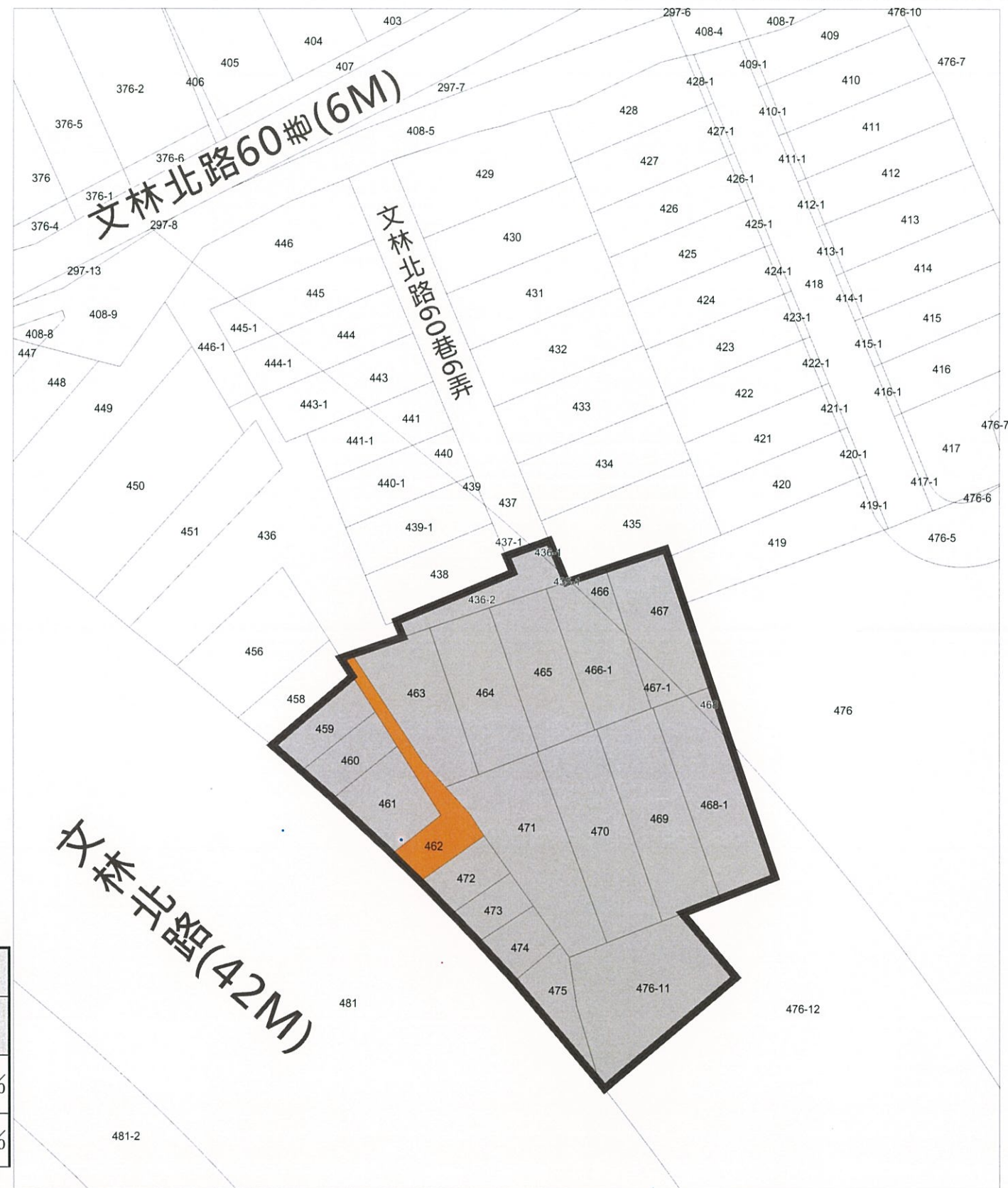


圖8：更新單元地籍圖

圖例：

更新單元範圍
私有土地

直轄市有土地
臺北市(管理者: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 4 月 7 日北市工地審字第 1113000629 號函
- 二、臺北市政府文化局 111 年 4 月 7 日北市文化資源字第 1113002678 號函
- 三、臺北市政府文化局 111 年 4 月 8 日北市文化文資字第 1113002672 號函
- 四、臺北市政府工務局水利工程處 111 年 4 月 15 日北市工水下字第 1116002170 號函
- 五、臺北市政府都市發展局 111 年 4 月 21 日北市都新字第 1116012337 號函
- 六、臺北市政府財政局 111 年 5 月 3 日北市財開字第 1113017169 號函
- 七、臺北市政府都市發展局 111 年 5 月 17 日北市都新字第 1116003921 號函



一、臺北市府工務局大地工程處 111 年 4 月 7 日北市工地審字第 1113000629 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市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：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國111年4月7日

發文字號：北市工地審字第1113000629號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：臺北市山坡地資訊查詢結果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：檢送本市北投區文林段一小段436-1地號等23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3月31日弘城（更）字第111033114003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/swcinf/>)查詢。

正本：弘傑城市開發股份有限公司

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04月06日

查得23筆，查無地籍資料0筆

序號	區	段	小段	地號	山坡地範圍	水土保持計畫申請紀錄	水土保持法違規紀錄	可利用程度	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	文林	一	436-1	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
2	北投	文林	一	436-2	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
3	北投	文林	一	459	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	文林	一	460	非屬範圍內	無	無	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內
5	北投	文林	一	461	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	文林	一	462	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	文林	一	463	非屬範圍內	無	無	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內
8	北投	文林	一	464	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	文林	一	465	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	文林	一	466	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	文林	一	466-1	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
12	北投	文林	一	467	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	文林	一	467-1	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
14	北投	文林	一	468	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	文林	一	468-1	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



16	北投	文林	一	469	非屬範圍內	無	無	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內
17	北投	文林	一	470	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
18	北投	文林	一	471	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
19	北投	文林	一	472	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
20	北投	文林	一	473	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
21	北投	文林	一	474	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
22	北投	文林	一	475	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
23	北投	文林	一	476-11	非屬範圍內	無	無	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內	非屬範圍內

備註：

※ 臺北市無劃定公告特定水土保持區及水庫集水區範圍

※ 地籍使用內政部國土測繪中心國土測繪圖資服務雲。

※ 陽明山國家公園範圍使用102年公告圖資。

※ 地質敏感區使用經濟部中央地質調查所104年公告圖資。

※ 保安林範圍使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

※ 土地使用分區請至臺北市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 4 月 7 日北市文化資源字第 1113002678 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：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國111年4月7日

發文字號：北市文化資源字第1113002678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文林段一小段436-1地號等23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3月28日弘城（更）字第111032814002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、查來函檢附之航照圖，本案範圍內無樹木，故本局無特殊列管事項。

正本：弘傑城市開發股份有限公司

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



三、臺北市政府文化局 111 年 4 月 8 日北市文化文資字第 1113002672 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：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國111年4月8日

發文字號：北市文化文資字第1113002672號

類別：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「臺北市北投區文林段一小段436-1地號等23筆土地」範圍內建物是否涉及文化資產相關事宜一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴公司111年3月28日弘城（更）字第111032814004號函辦理。
- 二、本次函詢範圍如下：
 - （一）土地：北投區文林段一小段436-1、436-2、459至475、466-1、467-1、468-1、476-11地號等23筆。
 - （二）建物：北投區文林段一小段10192至10198、10202至10205、10210至10215、10819、10820、10854、10972、11089建號等22筆。
 - （三）門牌：北投區文林北路26巷2、3、4、5、6、7、8、9、11號及文林北路20、22、28、30、32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：弘傑城市開發股份有限公司

副本：

代理局長 蔡宗雄

與正本相符

四、臺北市政府工務局水利工程處 111 年 4 月 15 日北市工水下字第 1116002170 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：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國111年4月15日

發文字號：北市工水下字第1116002170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：彭子揚

電話：02-2720-8889分機8194

傳真：02-2937-1721

電子信箱：da_21425@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢申請自行劃定「臺北市北投區文林段1小段436-1地號等23筆土地為更新」案是否涉及溝渠事宜，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司111年4月11日弘城（更）字第111041114003號函。
- 二、查旨揭地號基地內有排水溝，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、佔用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：弘傑城市開發股份有限公司

副本：臺北市政府工務局水利工程處雨水下水道工程科

與正本相符

處長 陳郭正

本案依分層負責規定授權人員決行

五、臺北市政府都市發展局 111 年 4 月 21 日北市都新字第 1116012337 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號十三樓之6

受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國111年4月21日

發文字號：北市都新字第1116012337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：10488臺北市中山區南京東
路3段168號17樓

承辦人：吳敏惠

電話：02-27815696轉3027

傳真：02-27810570

電子信箱：ur00721@mail.tapei.
gov.tw

主旨：有關林清良君委託弘傑城市開發股份有限公司申請自行劃定「臺北市北投區文林段一小段436-1地號等23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15日內查照惠復。

說明：

- 一、依林清良君111年4月8日申請表辦理。
- 二、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52平方公尺，占更新單元面積比例3.94%。
- 三、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。
- 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15日內惠賜卓見。

五、隨函檢附申請範圍地形圖、地籍圖、土地謄本各1份，請參考。

正本：臺北市政府財政局

副本：林清良君、弘傑城市開發股份有限公司、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

六、臺北市政府財政局 111 年 5 月 3 日北市財開字第 1113017169 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@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5月3日

發文字號：北市財開字第1113017169號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴局為林清良君委託弘傑城市開發股份有限公司申

請自行劃定「臺北市北投區文林段一小段436-1地號等23

筆土地為更新單元」案，函詢本局範圍內市有土地參與都

市更新事宜一案，復請查照。

說明：

一、復貴局111年4月21日北市都授新字第1116012337號函。

二、旨揭案內本局經管同小段462地號市有土地，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 2022/05/03 文
交 09:45:41 章

與正本相符

第 1 頁，共 1 頁

都市發展局 1110503



BCAA1113036964

七、臺北市政府都市發展局 111 年 5 月 17 日北市都新字第 1116003921 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號十三樓之6

受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國111年5月17日

發文字號：北市都新字第1116003921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：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：吳敏惠

電話：02-27815696轉3027

傳真：02-27810570

電子信箱：ur00721@mail.taipei.gov.tw

主旨：臺端委託弘傑城市開發股份有限公司申請自行劃定「臺北市北投區文林段一小段436-1地號等23筆土地為更新單元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依臺端111年4月8日申請表、本府財政局111年5月3日北市財開字第1113017169號函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、本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；另隨函檢附公有土地管理機關函文影本，請依公有土地機關意見辦理後續更新事宜。
- 三、請臺端於本文送達日起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。倘臺端針對補正期限或其他內容尚有疑義，請逕洽本局承辦人(02-2781-5696轉3027)洽詢，當竭誠為您解答。
- 四、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。

正本：林清良君

副本：弘傑城市開發股份有限公司、臺北市都市更新處更新企劃科

局長 黃一平

與正本相符

本案依分層負責規定授權人員決行

