

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市南港區玉成段二小段 360 地號
等 5 筆土地為更新單元檢討書



申請人：旭和建材股份有限公司

中華民國 111 年 3 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.....	5
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.....	6
五、更新單元涉及畸零地檢討情形.....	6
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、更新單元範圍內公有土地意見.....	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.....	11
陸、附圖.....	11
附錄一、公民或團體陳情意見處理情形.....	22
附錄二、相關函文(公部門函覆公文).....	22



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 1	7
表 4 東側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表	8
表 5 西側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表	8
表 6 東側相鄰土地(345 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表	8
表 7 東側相鄰土地(354 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表	9
表 8 東側相鄰土地(360 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表	9
表 9 東側相鄰土地(362 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表	9
表 10 西側相鄰土地(375 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表	9
表 11 西側相鄰土地(376 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表	10
表 12 更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表 2	10
表 13 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表	13



案名：劃定臺北市南港區玉成段二小段 360 地號等 5 筆土地為更新單元檢討書

申請人：旭和建材股份有限公司

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市南港區市民大道七段、昆陽街、忠孝東路六段及東新街所圍街廓範圍內之東側。

二、計畫範圍：臺北市南港區玉成段二小段 360、361、362、367 及 368 地號等 5 筆土地。

三、計畫面積：9,148.00 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

本更新單元位於市民大道七段、昆陽街(10 公尺)、忠孝東路六段(30 公尺)及東新街(20 公尺)所圍街廓範圍內之東側，屬一非完整街廓。(詳圖 2)。範圍包括臺北市南港區玉成段二小段 360、361、362、367 及 368 地號等 5 筆土地，單元面積 9,148.00 平方公尺。



貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 108 年 01 月 18 日府都規字第 10760657151 號公告「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」範圍內。更新單元土地使用分區為第參種工業區(不得作住宅使用)，建蔽率為 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使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元範圍內共有 3 棟建物，屋齡約 45 年。建物為 3 棟 1 層樓鋼筋混凝土造建物。現況為批發工廠、汽車維修與餐飲業使用。

(三) 周邊土地及建築物使用現況

本更新單元所在街廓東側工業區主要作為住宅使用、西側工業區主要作為廠辦使用。另南側有綠地用地、機關用地、交通用地、兒童遊樂場用地及郵政用地，現況已開闢為陸軍後勤指揮部、衛生福利部、捷運昆陽站、新勝公園、聯成公園及南港昆陽郵局；北側有公園用地、國中用地及交通用地兼道路用地，現況已開闢為新新公園及台北市立南港高級中學。



三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含南港區玉成段二小段 360、361、362、367 及 368 地號等 5 筆土地，總面積 9,148.00 平方公尺。其中公有土地面積 258.00 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 8,890.00 平方公尺。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有 3 棟合法建築物，總樓地板面積 3,039.76 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	中華民國(國有財產署)	258.00	2.82%
	私有	8,890.00	97.18%
	合計	9,148.00	100.00
合法建築物	私有	3,039.76	100.00
	合計	3,039.76	100.00

統計日期:110 年 09 月 23 日止

四、更新課題

- (一) 更新單元範圍內建物屋齡達 45 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) 更新單元內停車空間不足，巷弄內汽、機車占停情況嚴重，降低周遭道路服務水準及佔用南側綠地用地空間，以至於影響用路人權益。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

本更新單元位於 108 年 01 月 18 日府都規字第 10760657151 號公告「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」範圍內，鄰近 500 公尺範圍內有 1 處國中用地(台北市立南港高級中學)、2 處國小用地(台北市成德國小、台北市玉成國小)、1 處公園用地(新新公園)、2 處兒童遊樂場用地(新勝公園、聯成公園)、1 處綠地用地、1 處交通用地(捷運昆陽站)、3 處機關用地(陸軍後勤指揮部、南港昆陽郵局、衛生福利部)。

二、周邊環境發展

(一) 公共開放空間系統

本更新單元於臨忠孝東路六段及市民大道七段未來將退縮人

9.76 平

比例 (%)
2.82%
97.18%
100.00
100.00
100.00

足且缺

人之交

，降低
用路人

151 號

，鄰近

處國小

公園)、

處交

昆陽郵

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

1、基地周邊交通系統及交通環境

本更新單元周邊都市計畫道路皆已開闢完成。主要道路分別以雙向道(東西向)之忠孝東路六段(30 公尺)及雙向道(東西向)市民大道七段為主，次要道路為雙向道(南北向)之昆陽街(10 公尺)為主，未來仍維持現況通行；周邊大眾運輸以公車、Youbike 及捷運為主要運具，最近之公車站與捷運站為捷運昆陽站。

2、基地周邊人行動線配置

本更新單元周邊除了主要道路忠孝東路六段(30 公尺)與市民大道七段規劃人行專用道，其於次要道路昆陽街僅劃設標線型人行道。人行動線受周邊大眾交通運輸場站位置影響，主要由忠孝東路六段進入本更新單元內。

(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，鄰近捷運昆陽站，公共開放空間主要為基地北側之公園用地及南側兒童遊樂場用地為主，包含已開闢之新勝公園、聯成公園、新新公園使用。

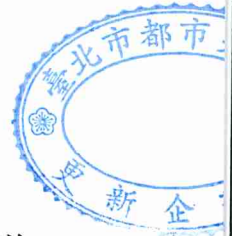
三、 整體規劃構想

(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，依「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」書規定，分別留設 4 米至 10 米帶狀式開放空間，供行人通行並留設自行車道，以串聯本區人行步道，建立完善的人行動線系統。

(二) 更新單元範圍內

本更新單元臨市民大道七段及臨綠地用地將退縮 4 米帶狀式開放空間，以建構健全、順暢之逃生動線，建築量體未來將集中設置，



並規劃留設開放空間加以綠化，作為災害緩衝空間。另依「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」書規定，未來將於更新單元西側留設計畫道路，供車行使用。

(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，以利區域居民行走，達到人車分道，維護行人安全及提升地區環境品質之目標。

基地臨市民大道七段及臨綠地用地將退縮 4 米帶狀式開放空間，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。

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市民大道七段側規劃消防救災活動空間，加強基地內防災機能，另鄰台北市立南港高級中學及新新公園，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

為強化整體都市景觀及地區開放空間品質，本案將於基地臨市民大道七段及臨綠地用地將退縮 4 米帶狀式開放空間，以提供鄰里居民及車輛通行。(詳圖 3、圖 4)

4、推動友善無障礙空間

本案更新後室外公共通路、無障礙坡道、停車空間、無遮簷人行道、大門出入口、昇降設備將符合臺北市居住空間通用設計準則，

(四)

表2 公

編號

1

2

3

4

肆、更

一、更

(一)

(二)

二、更

以強化水平及垂直共用空間之可及性與安全性，並增加公共設施設備使用之便利性與舒適性。

- (四) 本案更新單元土地位於 108 年 1 月 18 日府都規字第 10760657151 號公告「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」擬定之產業生活特定專用區內，現況土地使用分區為第三種公業區，惟本案未來將以工業區辦理都市更新，相關規劃設計及更新後使用用途皆依臺北市工業區相關規範辦理。

表2 公益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. 基地臨市民大道七段及臨綠地用地將退縮 4 米帶狀式開放空間，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. 未來更新後基地所產生之停車需求內化處理，改善現況路邊停車之情形，以提供友善之人行空間。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	1. 退縮留設消防車救災空間。 2. 以「綠建築」為建築規劃設計原則。
3	提供地區性公益回饋	1. 基地臨市民大道七段及臨綠地用地將退縮 4 米帶狀式開放空間，以提供良好的步行空間。 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	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，未有空地過大情形。

二、更新單元規模

本更新單元面積 9,148.00 平方公尺，其所在街廓面積約為

107,069.99 平方公尺，占該街廓 8.54%，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

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 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 3 棟，皆為使用年限 45 年之鋼筋混凝土造建築物，且皆經社團法人中華民國建築技術學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。

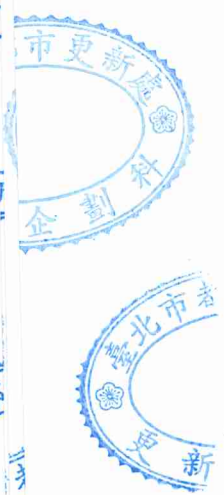
六、更新單元涉及山坡地檢討情形

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。

另依臺北市政府工務局水利工程處 110 年 12 月 9 日北市工水下字第 1106008535 號函說明二：「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…(略以)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、

九、

十、

(一)

表3

同意
全區
目前
目前
目前
目前
目前
目前

註：1

2

3

(一)

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屬財政部國有財產署，經管理機關 110 年 11 月 22 日台財產北改字第 1100336750 號函復在案：涉財政部國有財產署經管同小段 361 地號國有土地，尚無處分利用計畫，原則同意納入本案更新單元範圍。

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 110 年 9 月 24 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 1

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)			21	1	8,890.00	3,039.76
目前有更新意願數(B)			6	1	8,604.00	3,039.76
目前有更新意願比(B/A)			28.57%	100.00%	96.78%	100.00%
目前無更新意願數(C)			3	0	123.93	0.00
目前無更新意願比(C/A)			14.29%	0.00%	1.40%	0.00%
目前未表達意願數(D)			12	0	162.07	0.00
目前未表達意願比(D/A)			57.14%	0.00%	1.82%	0.00%

註：1. 361 地號為國有土地，面積 258.00 m²，故不予計算

2. 小數點如有誤差為小數點四捨五入進位之誤差值

3. 統計日期：110 年 10 月 12 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已建築完成且年期逾 30 年，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 110 年 7 月 19 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 至表 5。

表4 東側相鄰土地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)		11	0.00	761.33	0.00
目前有更新意願數(B)		1	0.00	65.17	0.00
目前有更新意願比(B/A)		9.09%	0.00%	8.56%	0.00%
目前無更新意願數(C)		0.00	0.00	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)		10	0	696.16	0.00
目前未表達意願比(D/A)		90.91%	0.00%	91.44%	0.00%

註：1. 本案東側相鄰土地為臺北市南港區玉成段二小段 345、354、360 及 362 地號 4 筆土地
 2. 345 地號(部分)為市有土地，持分面積 260.67 m²，故不予計算
 3. 統計日期：110 年 8 月 3 日止

表5 西側相鄰土地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	1	4,356.00	6,802.66
目前有更新意願數(B)		2	1	4,356.00	6,802.66
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)		0.00	0.00	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)		0.00	0.00	0.00	0.00
目前未表達意願比(D/A)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

註：1. 本案西側相鄰土地為臺北市南港區玉成段二小段 375 及 376 地號 2 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
 3. 統計日期：110 年 8 月 3 日止

(三) 更正相鄰土地所有權人參與更新意願

因部分鄰地所有權人變更其意願表達，故申請人於 110 年 9 月 13 日重新發函更正本案相鄰土地協調會會後統計參與更新意願調查結果，並依此結果調整更新單元範圍(納入東側鄰地 360 及 362 地號)，後續依規定辦理更新單元範圍內說明會。其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 6 至表 11。

表6 東側相鄰土地(345 地號)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)		4	-	521.33	-
目前有更新意願數(B)		1	-	65.17	-
目前有更新意願比(B/A)		25.00%	-	12.50%	-
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)		3	-	456.17	-
目前未表達意願比(D/A)		75.00%	-	87.50%	-

註：1. 345 地號(部分)為市有土地，持分面積 260.67 m²，故不予計算
 2. 統計日期：110 年 9 月 8 日止

表7 東側相鄰土地(354 地號)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
全區總合(A)	5	-	6.00	-
目前有更新意願數(B)	4	-	3.00	-
目前有更新意願比(B/A)	80.00%	-	50.00%	-
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	-	3.00	-
目前未表達意願比(D/A)	20.00%	-	50.00%	-

統計日期：110年9月8日止

表8 東側相鄰土地(360 地號)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
全區總合(A)	4	-	170.00	-
目前有更新意願數(B)	4	-	170.00	-
目前有更新意願比(B/A)	100.00%	-	100.00%	-
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)	0	-	0.00	-
目前未表達意願比(D/A)	0.00%	-	0.00%	-

統計日期：110年9月8日止

表9 東側相鄰土地(362 地號)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
全區總合(A)	1	-	64.00	-
目前有更新意願數(B)	1	-	64.00	-
目前有更新意願比(B/A)	100.00%	-	100.00%	-
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)	0	-	0.00	-
目前未表達意願比(D/A)	0.00%	-	0.00%	-

統計日期：110年9月8日止

表10 西側相鄰土地(375 地號)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
全區總合(A)	1	1	3,505.00	6,802.66
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	3,505.00	6,802.66
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9月8日止

表11 西側相鄰土地(376 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表

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	-	851.00	-
目前有更新意願數 (B)	1	-	851.00	-
目前有更新意願比(B/A)	100.00%	-	100.00%	-
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)	0	-	0.00	-
目前未表達意願比(D/A)	0.00%	-	0.00%	-

統計日期：110 年 9 月 8 日止

(四) 更正範圍內土地所有權人參與更新意願

因部分範圍內所有權人變更其意願表達，故申請人於 110 年 11 月 12 日重新發函更正本案範圍內說明會會後統計參與更新意願調查結果。其範圍內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 12。

表12 更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表 2

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)	21	1	8,890.00	3,039.76
目前有更新意願數(B)	6	1	8,604.00	3,039.76
目前有更新意願比(B/A)	28.57%	100.00%	96.78%	100.00%
目前無更新意願數 (C)	13	0	271.70	0.00
目前無更新意願比 (C/A)	61.91%	0.00%	3.06%	0.00%
目前未表達意願數(D)	2	0	14.30	0.00
目前未表達意願比(D/A)	9.52%	0.00%	0.16%	0.00%

(五) 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，東側相鄰土地 345 地號協調會結果土地人數為 25.00%、土地面積為 12.50% (無合法建物)，354 地號協調會結果土地人數為 80.00%、土地面積為 50%(無合法建物)，西側相鄰土地 375 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%，皆低於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例；另東側相鄰土地 360 地號協調會結果土地人數為 100.00%、土地面積為 100.00%(無合法建物)，362 地號協調會結果土地人數為 100.00%、土地面積為 100.00%(無合法建物)，高於更新單元範圍內所有權人參與更新意願比例土地人數 28.57%、建物人數為 100.00%、土地面積 96.78%及建物面積為 100.00%，因此申請人將東側 360 及 362 地號納入更新單元範圍內。

尺)
去建築物
-
-
-
-
-
-
-

另西側相鄰土地 376 地號協調會結果土地人數為 100.00%、土地面積為 100.00%(無合法建物)，雖高於範圍內參與更新意願比例，惟該地號未與本更新單元範圍相連，故申請人未將該地號納入更新單元範圍。

伍、其他

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。

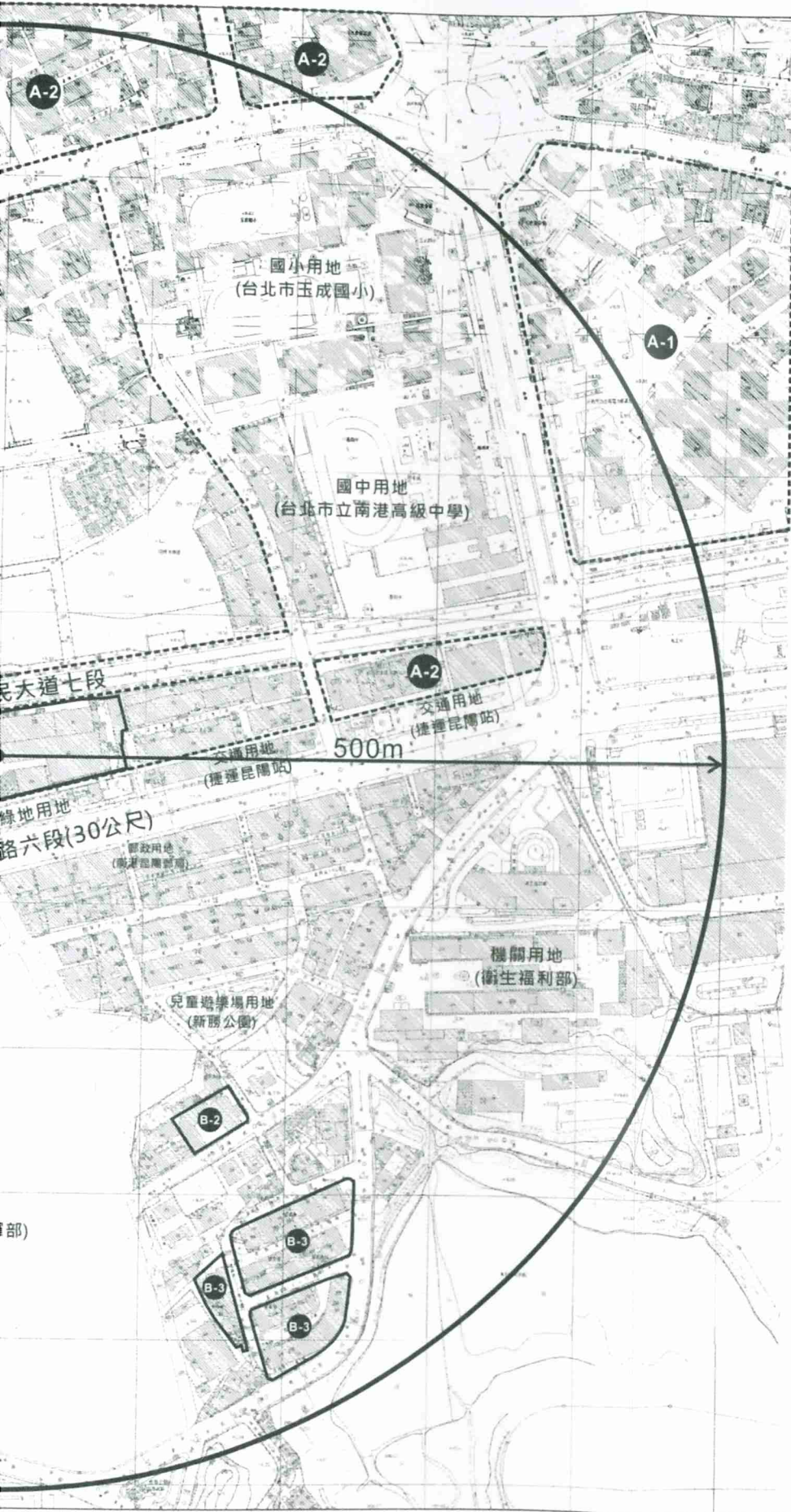
陸、附圖

10 年 11
新意願調
更新意願

尺)
建築物
039.76
039.76
00.00%
0.00
0.00%
0.00
0.00%

相鄰土
2.50%
地面積
地人數
面積為
例；另
地面積
00.00
內所有
00%、
側 360





公告更新地區

B-編號 鄰近已劃定更新單元

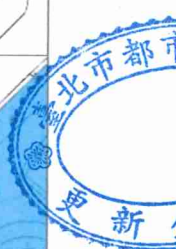


比例尺：1/4300

表13 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

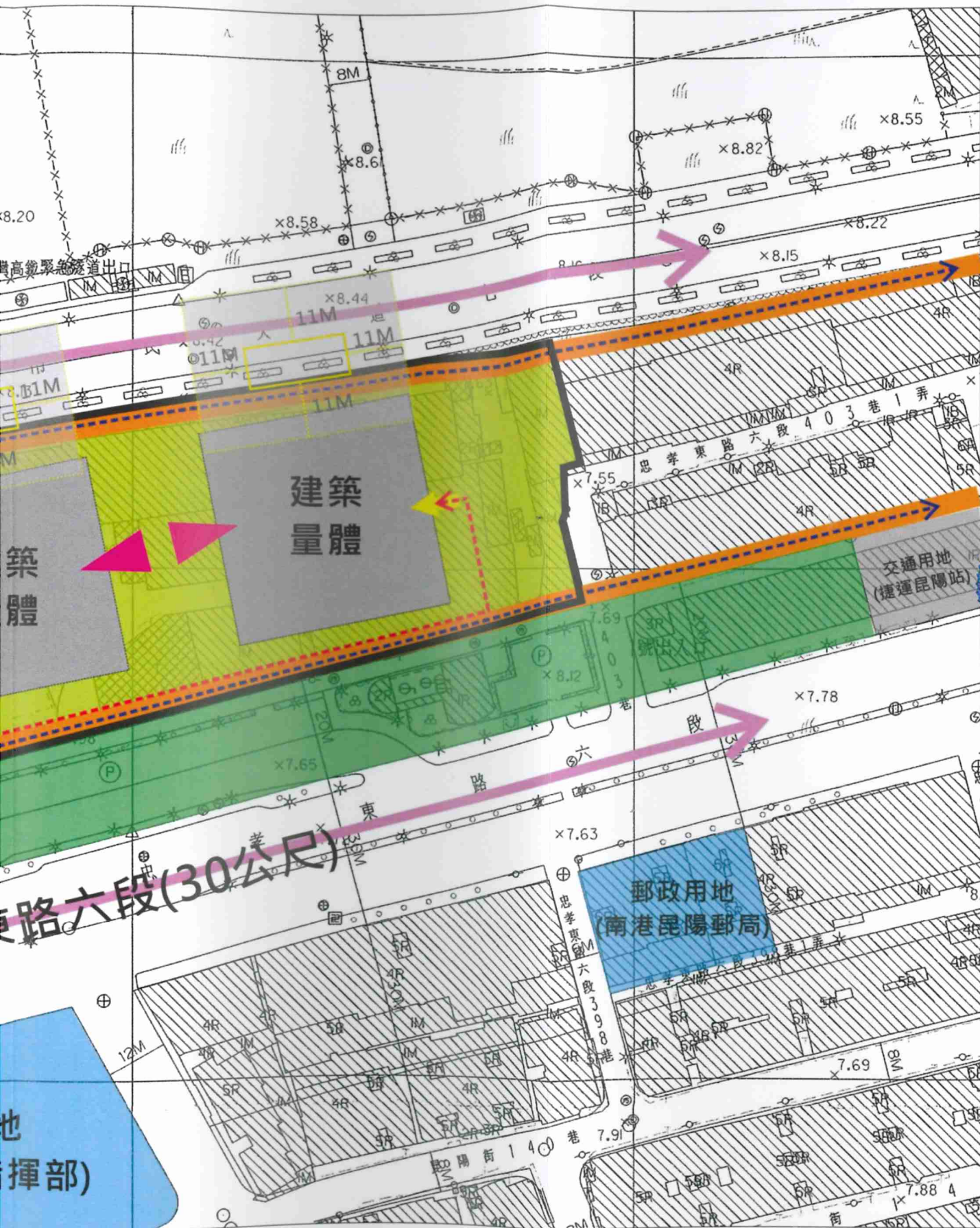
編號	劃定日期及文號	案名
A-1	101 年 4 月 10 日 府都規字第 10100985700 號	變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案
A-2	108 年 1 月 18 日 府都規字第 10760657151 號	公告實施「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」劃定更新地區
B-1	98 年 4 月 9 日 府都新字第 09800766900 號	臺北市南港區玉成段四小段 577 地號等 26 筆土地為都市更新單元
B-2	98 年 9 月 14 日 府都新字第 09803816300 號	臺北市南港區玉成段四小段 158 地號等 6 筆土地為更新單元
B-3	103 年 7 月 4 日 府都新字第 10232137900 號	臺北市南港區新光段一小段 153 地號暨玉成段四小段 314 地號等 18 筆土地為更新單元(已失效)





14





新都市計劃

臺北市都市更新

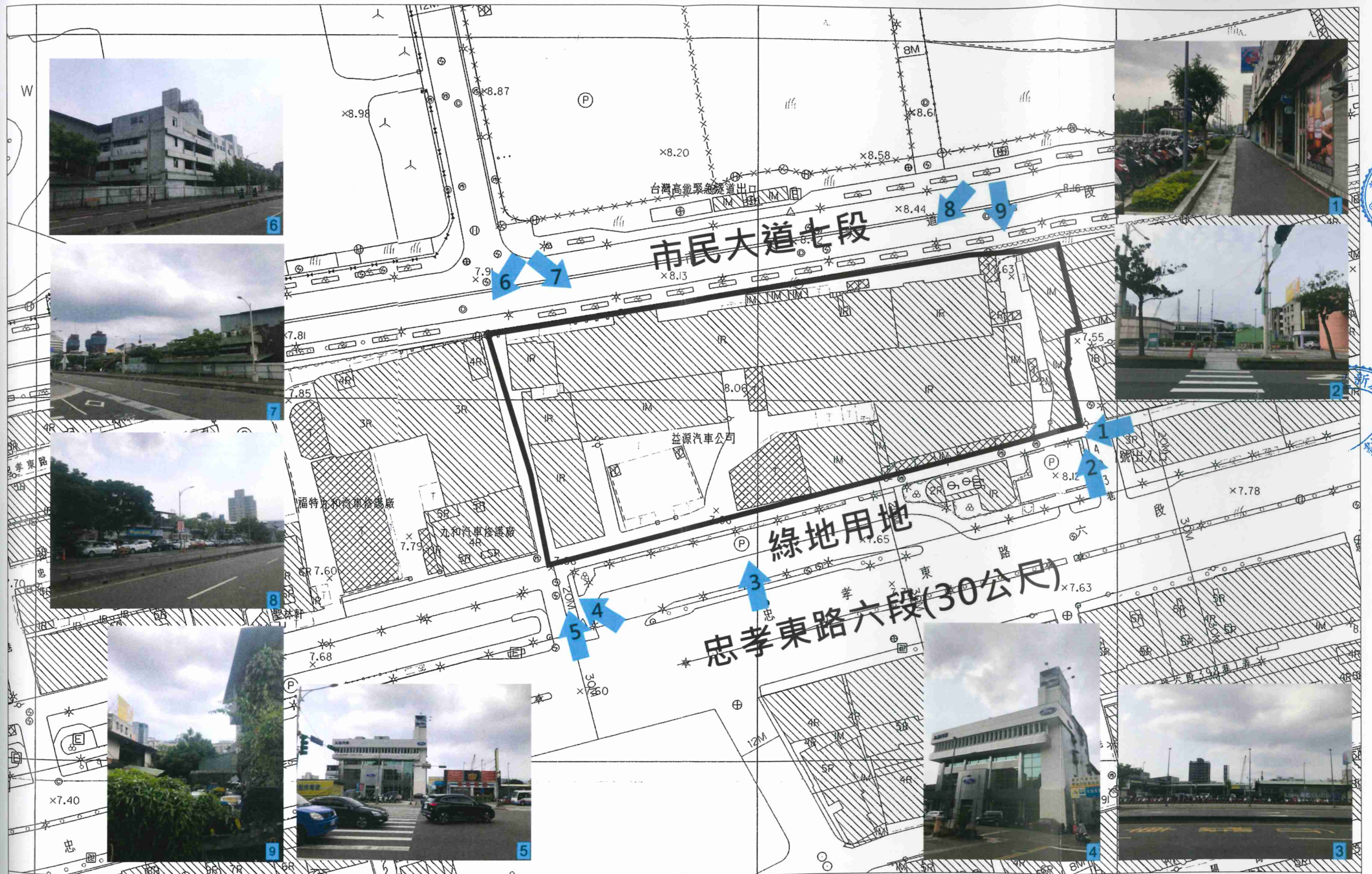


圖5：更新單元範圍內現況照片圖



更新單元



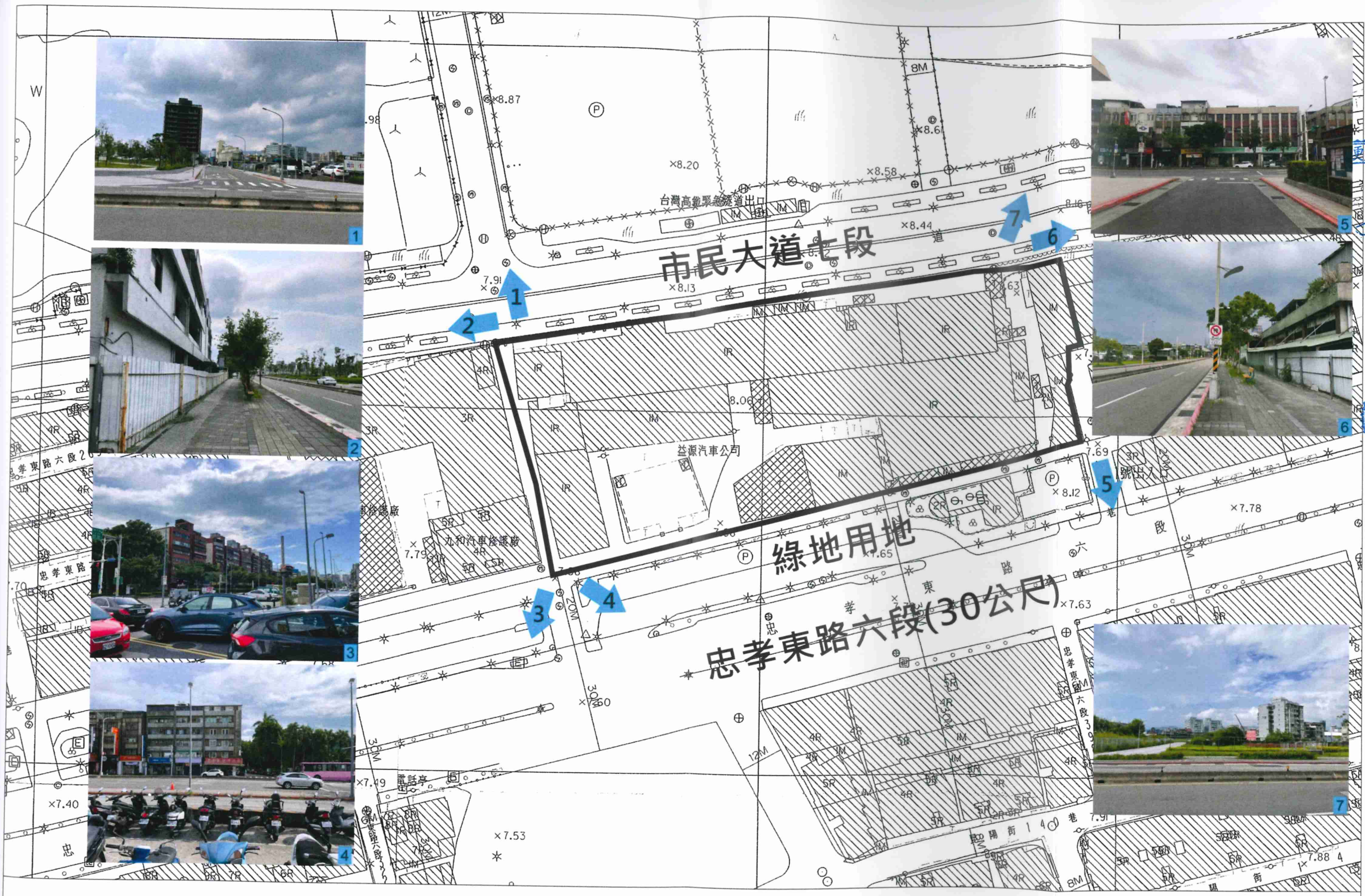
編號 拍攝角度



編號 現況照片



比例尺：1/1000



更新處
劃科

臺北市都市
更新處

圖6：更新單元範圍外現況照片圖

更新單元 編號 拍攝角度 編號 現況照片



比例尺：1/1000

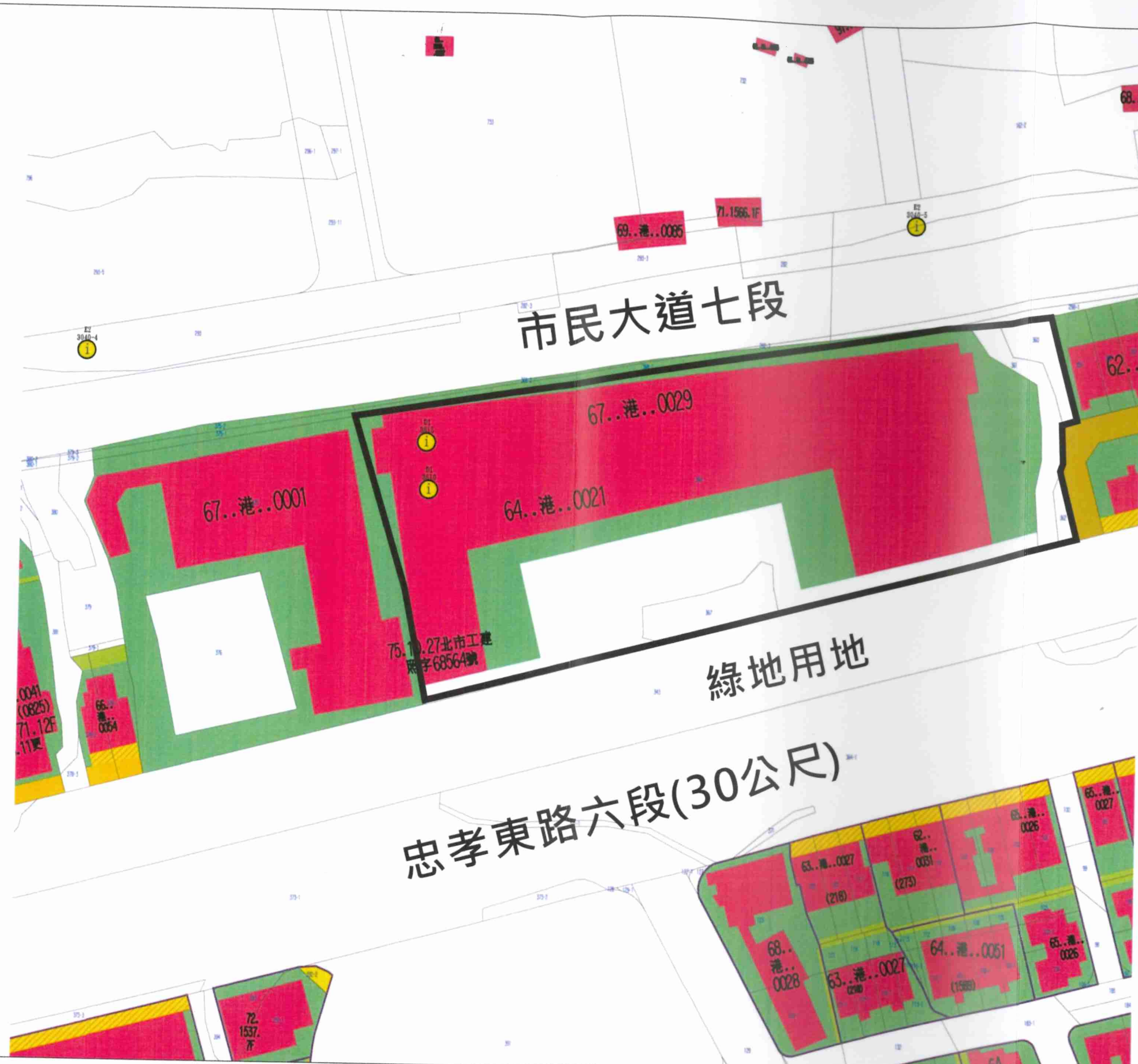
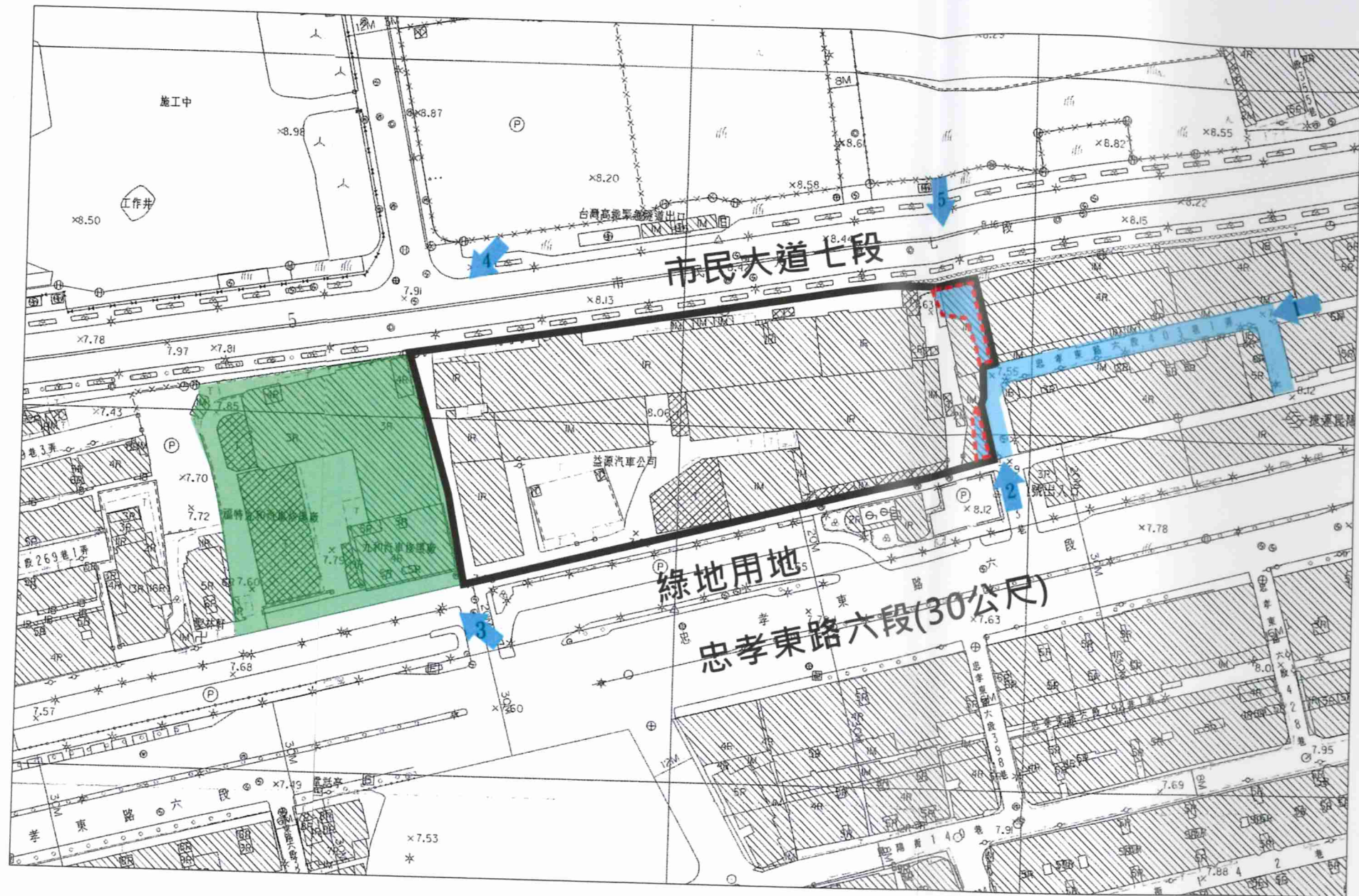


圖7：更新單元建物套繪圖

 更新單元


比例尺：1/1000

臺北市都市更新處
科



位置	協調範圍土地面積 (平方公尺)	建築物樓層數 (層)	建築物年期 (年)
東側鄰地	1,022.00	-	-
西側鄰地	4,356.00	4層	42年

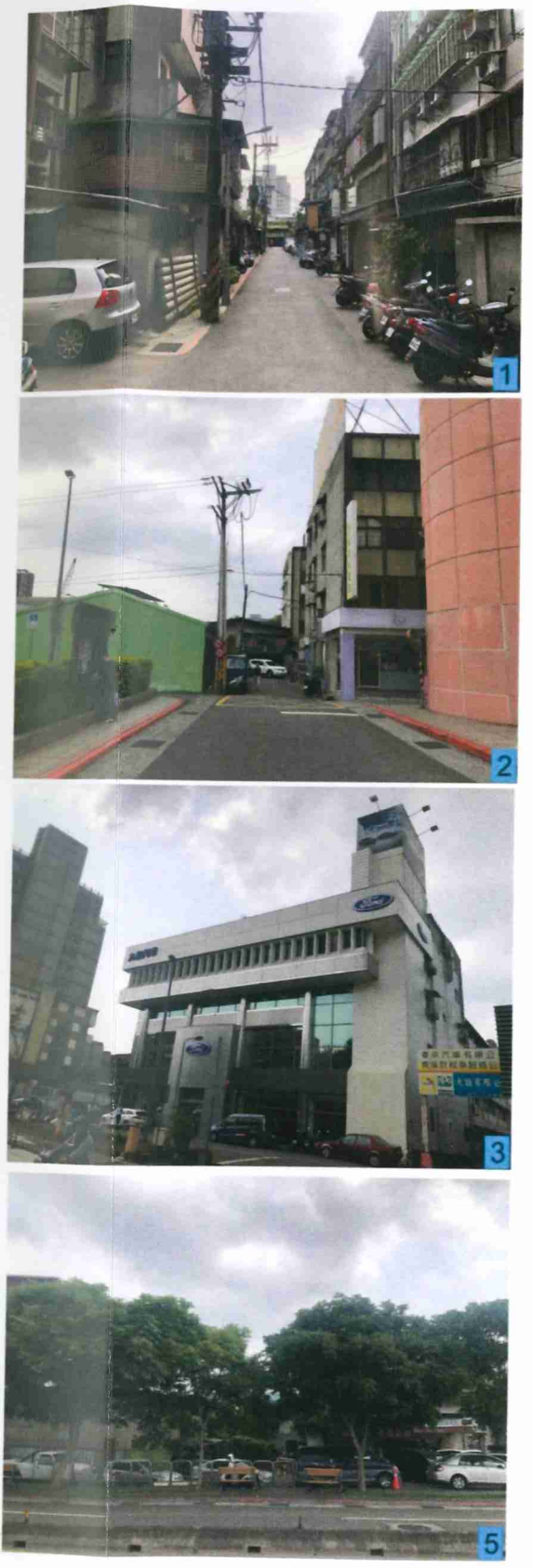


圖9：鄰地協調範圍示意圖

更新單元
 東側鄰地協調範圍
 西側鄰地協調範圍
 納入更新單元範圍
 ➡ 編號
 拍攝角度

 比例尺：1/1500

新都市

新都市

新都市

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、財政部國有財產署北區分署 110 年 9 月 15 日台財產北改字第 11000260450 號函。
- 二、臺北市政府文化局 110 年 9 月 24 日北市文化文資字第 1103023623 號函。
- 三、財政部國有財產署北區分署 110 年 11 月 22 日台財產北改字第 11000336750 號函。
- 四、臺北市政府工務局水利工程處 110 年 12 月 9 日北市工水下字第 1106008535 號函。
- 五、臺北市政府都市發展局 110 年 12 月 27 日北市都規字第 1103086594 號函。
- 六、臺北市建築管理工程處 111 年 1 月 18 日北市都建照字第 1106069629 號函。



正本

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：曹亦璿 (02)27814750分機1516

104

臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6

受文者：旭和建材股份有限公司(受託
單位：弘傑城市開發股份有限
公司)

發文日期：中華民國110年9月15日

發文字號：台財產北改字第11000260450號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司訂於110年9月24日召開「申請自行劃定臺北市南港區玉成段二小段360地號等5筆土地為更新單元」範圍內說明會一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依貴公司110年9月13日城(開)字第1100913602號開會通知單辦理。
- 二、依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第3點第2項規定，都市更新主管機關於核准或核定都市更新申請人申請劃定都市更新單元、擬具、變更都市更新事業概要、擬訂、變更都市更新事業計畫或權利變換計畫前，先徵詢範圍內國有土地管理機關時，管理機關應明確表達國有土地是否參與更新。爰有關本署經管旨案範圍內同小段361地號國有土地納入旨案更新單元範圍之參與意見，本分署將俟都市更新主關徵詢時，再行表達。

正本：旭和建材股份有限公司(受託單位：弘傑城市開發股份有限公司)

副本：

分署長郭曉蓉

與正本相符



正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市府文化局 函

104004

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110年9月24日

發文字號：北市文化文資字第1103023623號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：11008臺北市信義區市府路1
號4樓東北區

承辦人：魏伶如

電話：02-27208889/1999#3644

電子信箱：bt-lingju@mail.taipei
.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢本市「南港區玉成段二小段360地號等5筆土地」範圍內是否涉及文化資產及受保護之樹木，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司110年9月16日城(開)字第1100916601號函。

二、本次函詢範圍：

(一)土地：南港區玉成段二小段360、361、362、367、368地號等5筆。

(二)建物：南港區玉成段二小段1374、1797、1798建號等3筆。

(三)門牌：南港區忠孝東路6段317、323、325號。

三、有關文化資產事宜：

(一)查旨揭範圍內無本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物。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，請依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

(二)次查玉成段二小段361地號土地為公有地，依文化資產保存法第15條，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。

與正本相符

請自行檢視如有上開情形，請檢送建物謄本、坐落土地地籍資料、建物興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照，俾利本局進行文化資產價值評估。

四、有關本市受保護樹木：

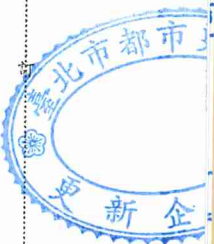
(一)依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地測量方式認定；本市轄區內各該工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測施工全區內喬木樹籍資料並簽證負責。該基地內樹木如有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。

(二)經查貴公司提送資料，旨揭案基地內無已達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1至3款條件之喬木，無涉本市樹木保護自治條例相關事宜。

正本：弘傑城市開發股份有限公司

副本：

局長蔡宗雄



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：曹亦璿 (02)27814750分機
1516

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年11月22日
發文字號：台財產北改字第11000336750號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：旭和建材股份有限公司委託弘傑城市開發股份有限公司申
請自行劃定「臺北市南港區玉成段二小段360地號等5筆土
地為更新單元」，涉財政部國有財產署經管同小段361地
號國有土地，尚無處分利用計畫，原則同意納入本案更新
單元範圍，請查照。

說明：復貴局110年11月18日北市都授新字第11060168982號函。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：電 2027/11/23 文
交 07:30:53 章

與正本相符



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110年12月9日

發文字號：北市工水下字第1106008535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：廖一權

電話：02-27208889/1999轉8191

傳真：02-27226313

電子信箱：li10938@mail.taipei.
gov.tw

主旨：有關貴公司函詢申請劃定臺北市南港區玉成段二小段360、361、362、367及368地號等5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110年12月3日城（開）第1101203601號函。
- 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：弘傑城市開發股份有限公司

副本：

處長 陳郭正

本案依分層負責規定授權人員決行

第1頁 共1頁

與正本相符

正 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：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年12月27日

發文字號：北市都規字第1103086594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9樓
南區

承辦人：洪郁芝

電話：02-27208889/1999轉8265

傳真：02-27593317

電子信箱：udd-43375@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司為劃定本市南港區玉成段二小段360地號等5筆土地為更新單元，涉及細部計畫道路留設一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司110年12月3日城（開）字第1101203603號函。
- 二、查來函附件二單元範圍係屬「第三種工業區」，範圍西側為本府108年1月18日公告「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」預留之細部計畫道路位置，期地區更新改建時，一併開闢留設供公眾通行使用，以健全南北向交通系統。
- 三、本案採工業區更新改建，更新單元屬預留15公尺細部計畫道路位置，留供公眾通行使用部分，為利後續維護管理權責明確，建議依「都市更新條例」第35條（略以）：「都市更新事業計畫之擬訂或變更...僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第三十二條規定程序發布實施...相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。」規定，辦理細部計畫變更，由「第三種工業區」變更為「道路用地」。
- 四、有關更新單元南側之綠地用地，為本府58年8月22日公告「擬訂本市南港內湖兩區主要計畫」案內劃設迄今，屬主要計畫層級之綠地，因旨揭更新案留設細部計畫道路

與正本相符

，不涉及工業區主要計畫變更，基於主要、細部計畫層級不同及都市計畫劃設合理性，且綠地用地非屬更新單元範圍，故綠地部分建議維持原計畫，俟後續通盤檢討時再一併變更。

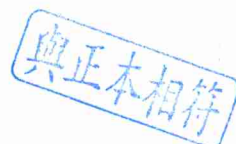
五、有關人車動線可否延續細部計畫道路，經綠地用地銜接忠孝東路一節，查該段綠地用地現況已有現有巷道通行，且留有破口供停車場出入口銜接忠孝東路，倘建築基地利用現有巷道規劃為汽車出入動線，請貴公司徵詢綠地主管機關（公園處）意見為妥。

六、案涉都市更新及都市計畫程序，請依「本市都市更新事業計畫涉及都市更新條例第20條規定擬定或變更都市計畫時之辦理流程」（註：都更條例108年1月30日修正發布，原第20條修正為第35條）提出申請，其計畫合理性以本市都市計畫委員會研（審）議結果為準。該办理流程請至臺北市都市計畫委員會網站\會議紀錄\臺北市都市計畫委員會104年12月10日第679次委員會議紀錄項下下載。

正本：弘傑城市開發股份有限公司

副本：臺北市政府工務局公園路燈工程管理處、臺北市都市更新處

局長 黃一平



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2段33號13樓之6

受文者：旭和建材股份有限公司（自取
：02-2507-1910）

地址：110051臺北市信義區市府路
1號南區二樓

承辦人：黃穎嫻

電話：02-2720-8889#8368

電子信箱：bm3391@mail.taipci.
gov.tw

發文日期：中華民國111年1月18日

發文字號：北市都建照字第1106069629號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本市南港區玉成段二小段368地號土地於建物套繪圖
登載函號之公文一案，復請查照。

說明：

- 一、依貴公司110年12月22日旭字第1101222601號函辦理。
- 二、經查本處75年10月27日北市工建照字第68564號函與本市
稅捐稽徵處75年9月3日75北市稽管(丙)字第 96887號函係
因同一事由於本市建築物套繪圖列管，合先敘明。
- 三、又因本處109年8月17日北市都建照字第1093193840號函
廢止本市稅捐稽徵處75年9月3日75北市稽管(丙)字第
96887號函，故本市建築物套繪圖將依前例配合修正。
- 四、本市建築物套繪圖示資訊，涉及地籍重測整理、分割或
都市計畫變更等，僅供參考，不作為任何證明之依據，
建築物執照之實際申請情形仍依建築法第53條規定為準
。

正本：旭和建材股份有限公司（自取：02-2507-1910）

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

與正本相符

市都

新



