

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市南港區南港段一小段 947-3 地號等 40 筆
土地為更新單元檢討書

申請人：和宸國際開發股份有限公司、國泰世華商業銀行股份有限

公司(信託委託人：新竹物流股份有限公司)

中華民國 112 年 03 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	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	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	8
八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式	8
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	8
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	10
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表	20
附錄二、相關函文(公部門函覆公文)	21



圖目錄

圖 1 更新單元位置圖	11
圖 2 更新單元都市計畫圖	13
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	14
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖	15
圖 5 更新單元範圍內現況照片圖	16
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖	17
圖 7 更新單元建築物套繪圖	18
圖 8 更新單元地籍圖	19

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	9
表 4：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表	12



案 名：劃定臺北市南港區南港段一小段 947-3 地號等 40 筆土地為
更新單元檢討書

申請人：和宸國際開發股份有限公司、國泰世華商業銀行股份有限
公司新竹物流股份有限公司（信託委託人：新竹物流股份
有限公司）

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市南港區重陽路 347 巷、松河
街、重陽路 423 巷及重陽路所圍街廓內之東南側。

二、計畫範圍：臺北市南港區南港段一小段 947-3、951、952、952-
2、953-1、956、958、958-5、958-6、958-7、958-
8、958-9、959、959-1、960、961、962、967、968、
969、970、971、972、973-6、973-8、974-2、975-
2、976-2、977、978、979、979-1、980、981、981-
1、982、985、986、987、995 地號等 40 筆土地。

三、計畫面積：19,476.00 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

本更新單元位於重陽路 347 巷(10 公尺)、松河街(10 公尺)、重陽路 423 巷(10 公尺)及重陽路(20 公尺)所圍街廓內之東南側(詳圖 2)。範圍包括臺北市南港區南港段一小段 947-3 地號等 40 筆土地，單元面積 19,476.00 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「策略型工業區(不得作住宅使用)」，本案維持原使用強度，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工廠及違章建築，部分為現有巷道。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有 1 棟合法建物及 9 棟違章建物(依 83 年航測圖所示，前已存在)，合法建物 1 棟，屋齡約 32 年，建物為 4 層樓之鋼筋混凝土造建物，現況為商業使用；違章建物 1 棟為 1 層之磚造屋；3 棟為 1 層之磚造屋及鐵皮屋；1 棟為 2 層之磚造屋；其餘 4 棟為 2 層之磚造屋及鐵皮屋，現況部分商業使用，部分住宅使用。



(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及商業使用。另南側及東南側分別為高職用地、高中用地及國小用地，現況已開闢為南港高工、育成高中及南港國小；北側為河川區，為基隆河流域。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含南港區南港段一小段 947-3 地號等 40 筆土地，總面積為 19,476.00 平方公尺，其中公有土地面積 727.00 平方公尺，管理機關為財政部國有財產署(970、971、973-6 及 973-8 地號)，其餘皆私有土地，面積為 18,749 平方公尺。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有 1 棟合法建築物，總樓地板面積 6,914.76 平方公尺，均為私有建物。

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	財政部國有財產署	727.00	3.73%
	私有		18,749.00	96.27%
	合計		19,476.00	100.00%
合法 建築物	公有	-	-	-
	私有		6,914.76	100.00%
	合計		6,914.76	100.00%

統計日期：111 年 09 月 13 日止

四、更新課題

(一) 建築物未符合都市計畫土地使用分區管制規範

更新單元建築物使用年限已逾 30 年，屬老舊建物、生

活環境窳陋，且現況部分為住宅使用，不符合土地使用分區管制規範。

(二) 現有巷道狹小，防救災不易

更新單元內違章建築多，且現有巷道狹小，導致消防救災不易。

(三) 人行步道空間不足

更新單元周邊計畫道路皆已開闢，惟更新單元周邊除南側臨重陽路已設置人行步道空間外，其餘皆未設置人行步道，人行空間不足易產生人車爭道情形，恐有用路安全之虞。

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」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為「策略型工業區(不得作住宅使用)」，現況多以商業及住宅使用為主，重陽路涵蓋多條公車幹線，交通便捷，周邊都市機能完善，包含多處學校、公園及軟體工業園區，屬優質辦公區域。

本更新單元 500 公尺之都市發展現況，主要以重陽路為發展軸線，商業活動行為多沿重陽路向四周延伸。範圍及鄰近地區多為工業區、軟體工業園區及商辦大樓使用。

周邊 500 公尺範圍內之公共設施主要包含興南公園、興華公園、南港高工、育成高中及南港國小等。

二、周邊環境發展

更新單元南側臨重陽路，係為南港區主要道路之一，每日來往車輛數相當龐大，為南港區重要交通幹道之一，周邊商業活動主要沿重陽路兩側延伸。另外，更新單元周邊有多處公園及學校，提供鄰近地區居民使用。

更新單元東西兩側現況為住商混合使用，兩側皆為已建築完成之五層樓建築物，南側則為高職、高中用地，作為南港高工及育成高中使用，目前僅有重陽路一帶設置人行步道系統。

為創造舒適行人步行空間、提供本更新單元與周邊地區之安全環境，更新單元依 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」規定辦理，西側重陽路 347 巷指定留設 5 公尺帶狀式開放空間，北側松河街指定留設 4 公尺防災緩衝區；另南側重陽路及東側重陽路 423 巷依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定，工業區內建築基地應退縮留設 3.64 公尺無遮簷人行道，改善整體地區人行道路系統及開放空間需求，完善更新單元防災機能，提升周邊地區整體使用效益。

三、整體規劃構想

因更新單元基地規模較大，未來擬採分期分區開發方式辦理，後續將配合原有都市計畫及既有都市紋理，改善建築安全、環境品質、都市防災、停車需求等，以提升土地利用效益及整體性公共利益，實際情形依事業計畫所載為準，本案之建議規劃構想包含：

(一) 更新單元範圍外：

更新單元外街廓臨路依 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」規定辦理，更新單元北側臨松河街指定留設至少 4 公尺防災緩衝區，西側臨重陽路 347 巷指定留設 5 公尺帶狀式開放空間，於街廓西北側指定留設廣場式開放空間，且面積不得小於 200 平方公尺；西側街廓臨興華路及重陽路 347 巷指定預留 15 公尺細部計畫道路；東西兩側街廓臨松河街指定留設至少 4 公尺防災緩衝區，其餘依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定，工業區內建築基地應退縮留設 3.64 公尺無遮簷人行道；商業區內臨接寬度達 8 公尺以上道路之建築基地，依上開自治條例第 87 條規定辦理。

(二) 更新單元範圍內：

1. 開放空間及消防空間或相關通道配置構想

為提供完善步行環境並串連周遭人行系統，本更新單元範圍依 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」規定辦理，為強化單元內沿街之聯繫，西側將沿重陽路 347 巷面指定留設 5 公尺帶狀式開放空間，北側沿松河街指定留設 4 公尺防災緩衝空間，提供周邊居民使用，南側沿重陽路及東側沿街面依「臺北市土地使用分區管制自治條例」，工業區內建築基地應退縮留設 3.64 公尺無遮簷人行道；另考量更新單元消防救災動線，本案因為多棟建築量體，所以設置消防救災空間(8M x 20M)五處，分別為南側臨重陽路設置三處、北側松河街設置兩處，以提升更新單元整體環境安全。

2. 基地規劃使用性質

本更新單元重建後將作為商辦大樓或廠辦大樓使用，地下層規劃停車空間，滿足停車需求內部化處理。本基地為東西向延伸之長型基地，故建築物量體於基地核心區多棟排列，未來建築物之量體、造型、色彩、座落等均考量與周邊地區相互調和，設計內容納入無障礙設計理念，減少對地區環境之衝擊，面重陽路側留設 3.64 公尺無遮簷人行道並規劃植栽綠化、北側沿松河街退縮 4 公尺防災緩衝空間可供消防救災空間，提升鄰近地區之都市防災功能。

(三) 其他：公益性設施及相關配置之規劃構想說明

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	更新後妥善規劃人行及車道出入口配置，並考量交通動線，合理配置於次要道路，且於地下層規劃適當數量之停車位，以降低交通影響的環境衝擊。

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
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	依「消防車輛救災動線指導原則」及「消防車輛救災活動空間指導原則」規劃，劃設消防雲梯車救災活動空間，加強災害應變時避難通路救災的流暢性。 更新後建物考量與周邊環境調和，提供舒適的社區環境，減少更新後建物對環境之影響，達到自然永續、節能減碳之目標，提升對都市生態的貢獻性。
3	改善社區生活環境	為達到基地開發減洪與滯洪，更新後基地設置雨水流出抑制設施，以控制基地向外排放雨水逕流量，減少洪災發生機率。
4	推動友善無障礙空間	更新案之公共通路動線、公共設施等規劃設計內容，均考量無障礙之公共空間。

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 19,476.00 平方公尺，其所在街廓面積約為 21,343.00 平方公尺，約占該街廓 91.25%，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 2,000 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 2 條第 1 項，指標(一)、指標(五)。

(一)指標一：「更新單元內屬非防火構造之竊陋建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一認定者：(一)經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。(二)經專業機構辦理鑑定。」：申請範圍內總計建築物 10 棟，經林連璋建築師鑑定並簽證，其中有 6 棟屬非防火構造建築物之竊陋建物，占全部建築物棟數比例為 60.00%，符合規定。

(二)指標五：「更新單元內建築物經臺北市政府工務局衛生下水道工程處確認，未銜接公共污水下水道系統之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。」：申請範圍內建築物門牌共 9 筆，建築物棟別共 10 棟，經臺北市政府工務局衛生下水道工程處確認未銜接公共污水下水道系統者，合計為 10 棟，占建築物總棟數比例 100.00%，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

本更新單元經林連璋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。惟溝渠經函詢臺北市政府工務局水利工程處結果，查旨基地內設有排水溝，周邊亦仍存有具公共排水功能之排水溝渠等設施（確實位置應辦理土地鑑界），故請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、廢除事宜，請將排水新設、改道或廢止設計圖資料依程序併建照申請送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屬財政部國有財產署，經管理機關財政部國有財產署北區分署 111 年 10 月 21 日台財產北改字第 11100324170 號函復在案（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

本更新單元經林連璋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 08 月 29 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。

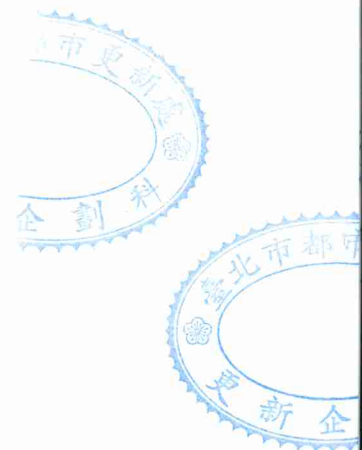


表 3：更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表

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）	101	1	18,749.00	6,914.76
目前有更新意願數（B）	9	1	18,348.75	6,914.76
目前有更新意願比 （B/A）	8.91%	100.00%	97.87%	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）	92	0	400.25	0.00
目前未表達意願比 （D/A）	91.09%	0.00%	2.13%	0.00%

統計日期：111 年 09 月 13 日止

註：統計結果為扣除國有地之人數及面積。

註：數字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

本更新單元依本府 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 12 點第 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 3 點規定，且面積達 1,000.00 平方公尺以上。本更新單元街廓內北側相鄰土地 988、988-1、989、989-4、989-5、989-6、989-7、990-2、991 及 992 地號等 10 筆土地，合計面積 1,867.00 平方公尺，且非屬空地過大基地，經建築師初步評估尚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，故依法無須召開相鄰土地協調會。

（三）更新單元範圍涉及鄰地納入之處理情形

本案因無需辦理相鄰土地協調會，故無納入鄰地之情形。

伍、其他

一、本更新單元依地籍測量分割結果為準。



陸、附圖



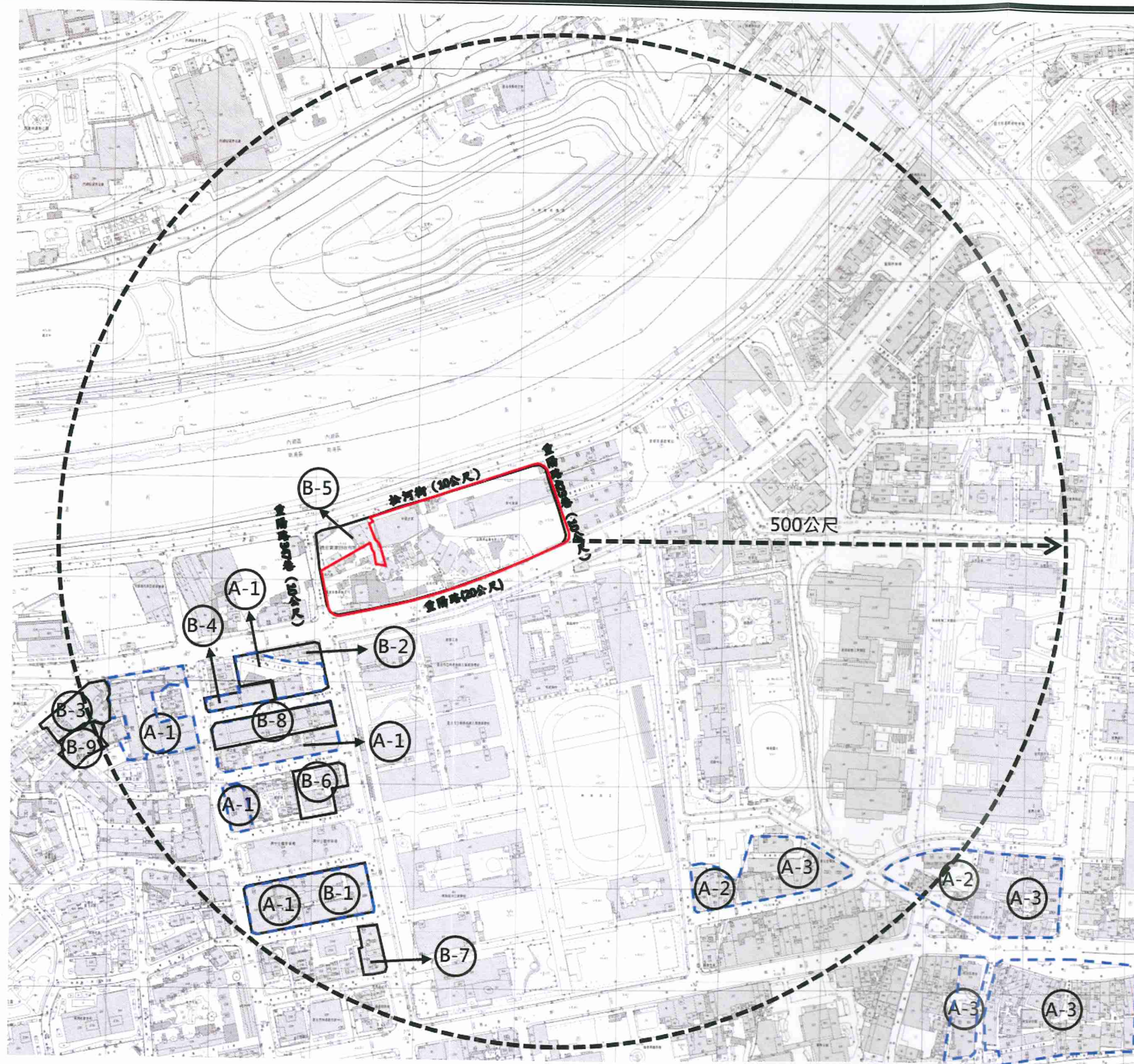


圖 1：更新單元位置圖

圖例及說明

 更新單元
 A-編號 鄰近已公告之更新地區
 B-編號 鄰近已劃定更新單元

比例尺

1/5000

指北針



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	107.12.10 府都新字第 10720232311 號	南港-3 興中路更新地區
A-2	107.12.10 府都新字第 10720232311 號	南港-4 市民大道兩側更新地區
A-3	110.12.21 府都新字第 11060001621 號	訂定臺北市南港區-4-市民大道兩側及南港區-5-捷運南港展覽館站周邊更新地區暨編號 13 產業生活特定專用區都市更新計畫案
B-1	97.5.5 府都新字第 09702217400 號	臺北市南港區南港段一小段 1163 地號等 44 筆土地為更新單元
B-2	97.5.23 府都新字第 09702480200 號	劃定臺北市南港區南港段一小段 1016 地號等 27 筆土地為更新單元
B-3	97.5.23 府都新字第 09702498900 號	劃定臺北市南港區南港段三小段 5-1 地號等 3 筆土地及南港段四小段 10 地號等 36 筆土地為更新單元
B-4	98.9.14 府都新字第 09803813400 號	臺北市南港區南港段一小段 1038 地號等 6 筆土地為更新單元
B-5	99.4.15 府都新字第 09900754200 號	臺北市南港區南港段一小段 947-3 地號等 50 筆土地為更新單元
B-6	99.5.28 府都新字第 09901458000 號	臺北市南港區南港段一小段 1110 地號等 21 筆土地為更新單元
B-7	101.7.31 府都新字第 10131056400 號	劃定臺北市南港區南港段一小段 1215 地號等 8 筆土地為更新單元(已失效)
B-8	102.4.17 府都新字第 10230144300 號	劃定臺北市南港區南港段一小段 1065 地號等 48 筆土地為更新單元(已失效)
B-9	104.7.23 府都新字第 10431420600 號	劃定臺北市南港區南港段三小段 5-1 地號等 3 筆及南港段四小段 10 地號等 41 筆(共 44 筆土地)為更新單元



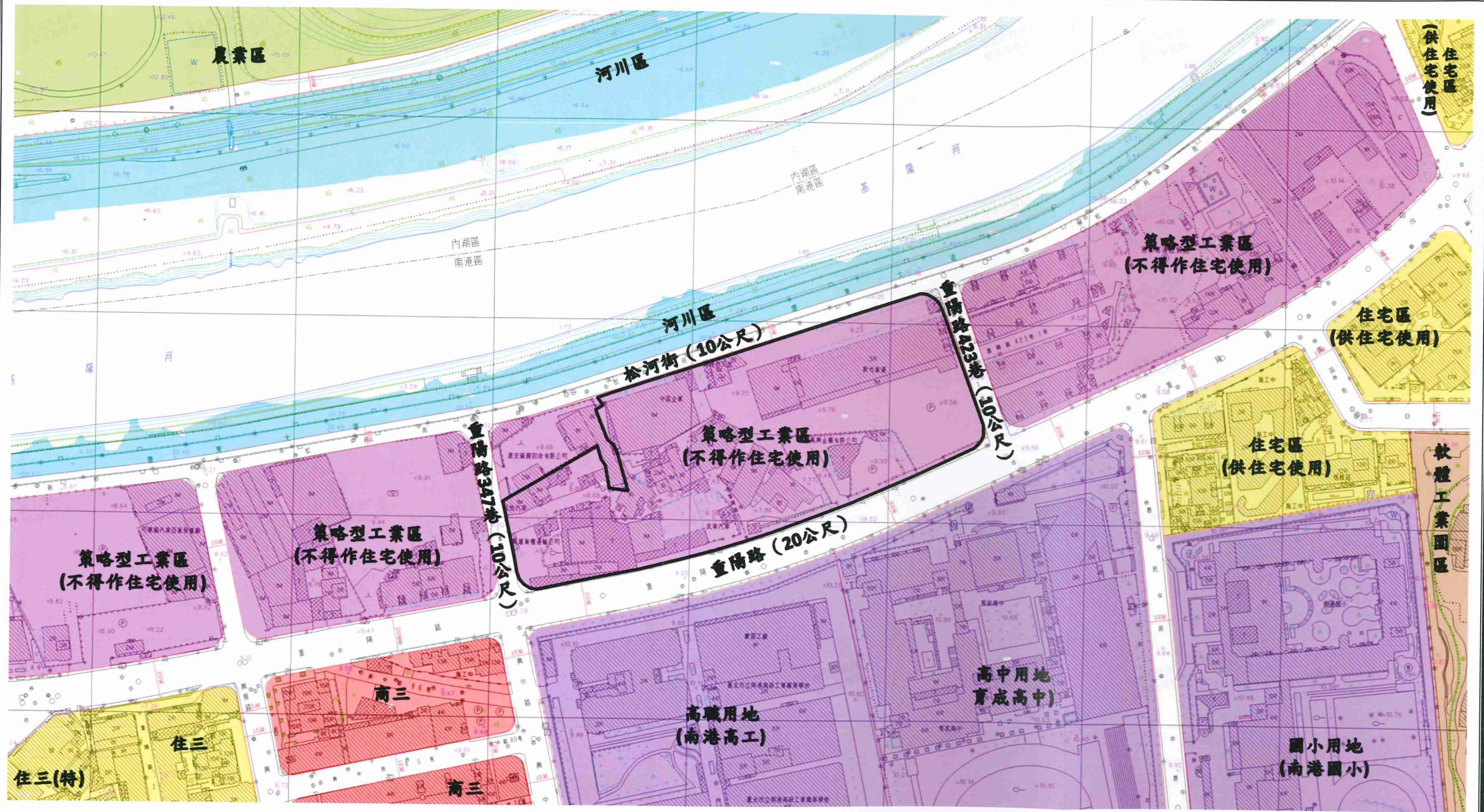


圖 2：更新單元都市計畫圖

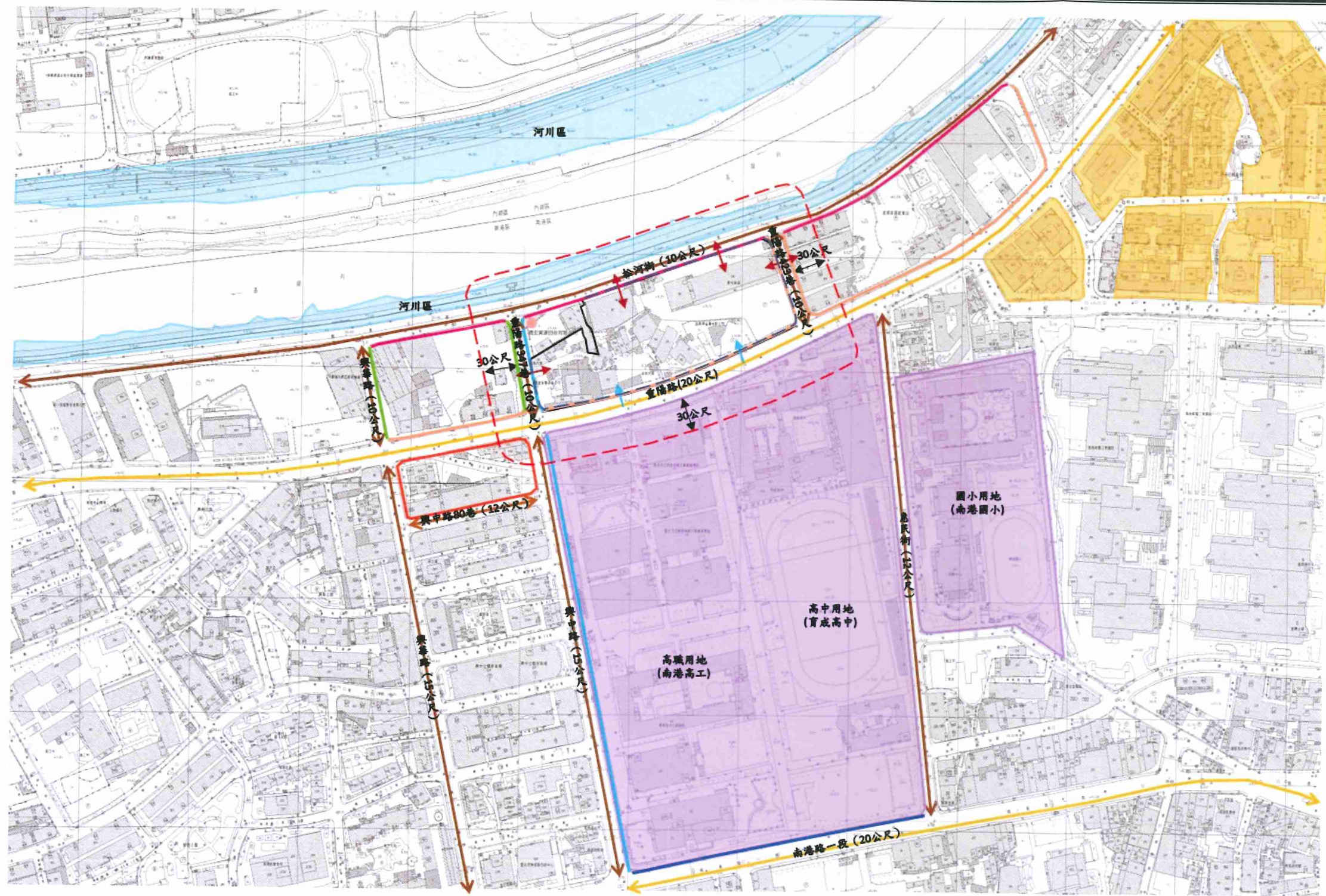
	更新單元		住宅區		河川區		高職用地、高中用地、國小用地
	商業區		策略型工業區		軟體工業區		農業區

圖例及說明

比例尺 指北針

1/2000





圖例及說明

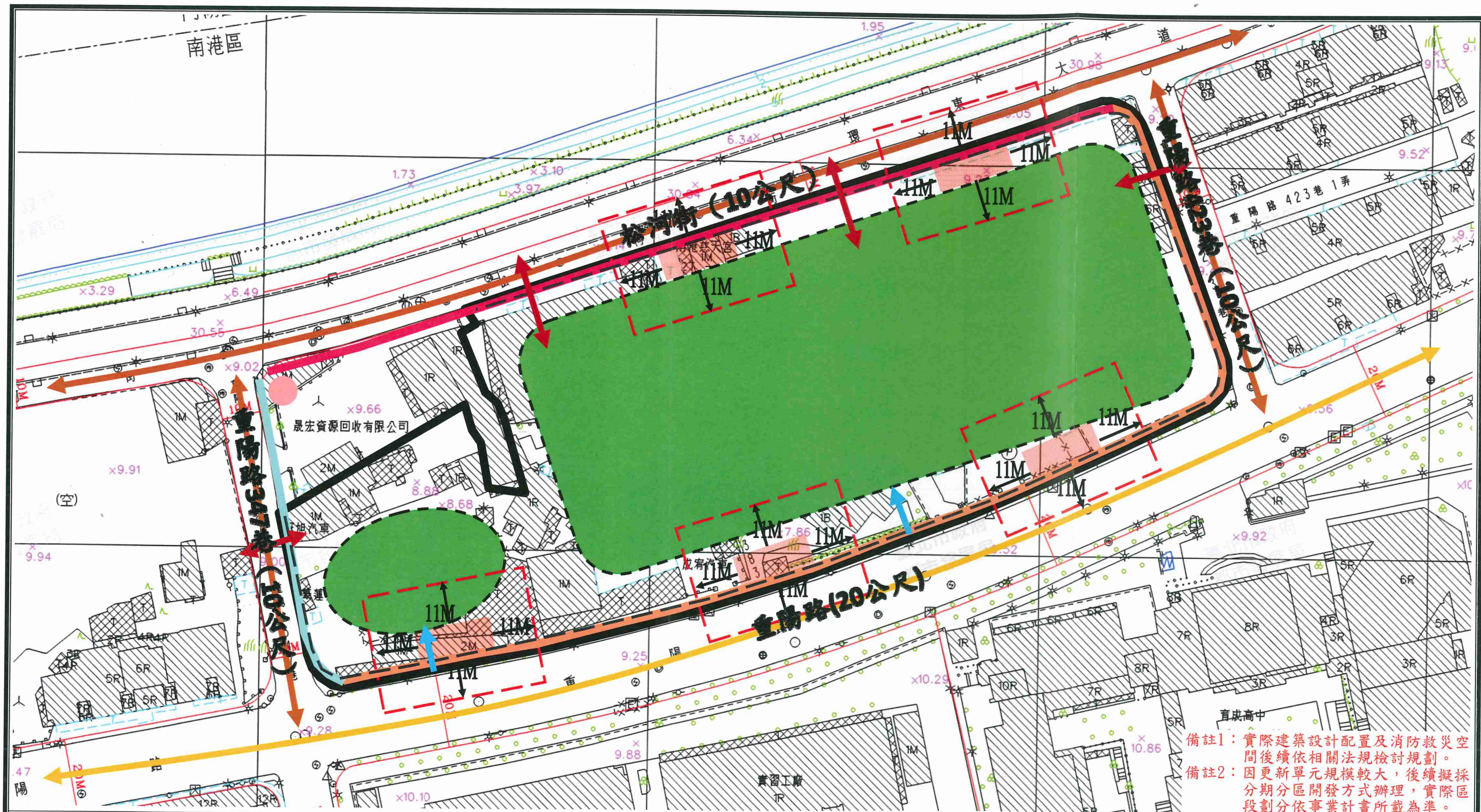
圖 3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖

- | | | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|--|------------------------------|----------------|----------------|
| 更新單元 | 建議範圍 | 主要車行動線 | 次要車行動線 | 人行動線出入口 | 車道出入口 |
| 指定留設 5 公尺帶狀式開放空間 | 指定預留 15 公尺細部計畫道路 | 指定留設 4 公尺防災緩衝區 | 指定留設 4 公尺防災緩衝區 | 指定留設 4 公尺防災緩衝區 | 指定留設 4 公尺防災緩衝區 |
| 工業區內建築基地應退縮留設 3.64 公尺無遮簷人行道 | 商業區內臨接寬度達 8 公尺以上道路之建築基地，其建築物應設置騎樓 | 南港路兩側退縮，合併計有既有道路寬度為 30 公尺，以與八德路及臺五線街順平 | 指定留設廣場式開放空間(面積不得小於 200 平方公尺) | 河川區 | 周邊事業計畫範圍 |
| | | | | 高職、高中、國小用地 | |

比例尺 指北針

1/4000





備註1：實際建築設計配置及消防救災空間後續依相關法規檢討規劃。
 備註2：因更新單元規模較大，後續擬採分期分區開發方式辦理，實際區段劃分依事業計畫所載為準。

圖例及說明

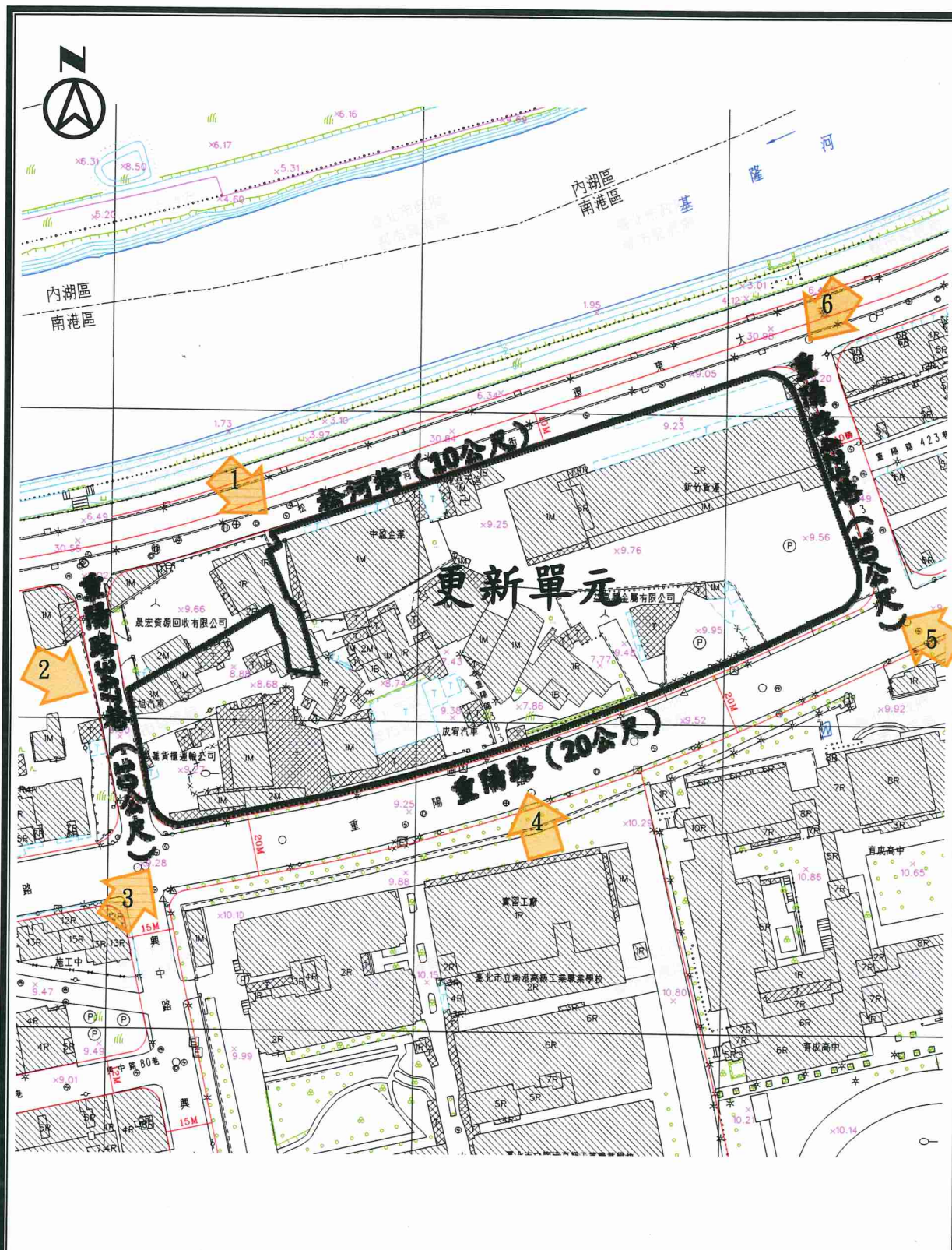
圖 4：更新單元範圍內
規劃構想圖

- | | | | | |
|---------------------------|----------------|--------------|--------|----------------------------|
| 更新單元 | 人行動線出入口 | 車道出入口 | 人行動線 | 指定留設廣場式開放空間(面積不得小於200平方公尺) |
| 工業區內建築基地應退縮留設3.64公尺無遮簷人行道 | 指定留設5公尺帶狀式開放空間 | 指定留設4公尺防災緩衝區 | | |
| 雲梯車空間 | 8Mx20M消防救災空間 | 建築量體 | 主要車行動線 | 次要車行動線 |

比例尺 指北針

1/1000





拍攝方向示意圖

圖 5：更新單元範圍內現況照片圖



1. 更新單元西北側



2. 更新單元西側



3. 更新單元西南側



4. 更新單元南側



5. 更新單元東南側



6. 更新單元東北側

圖例：



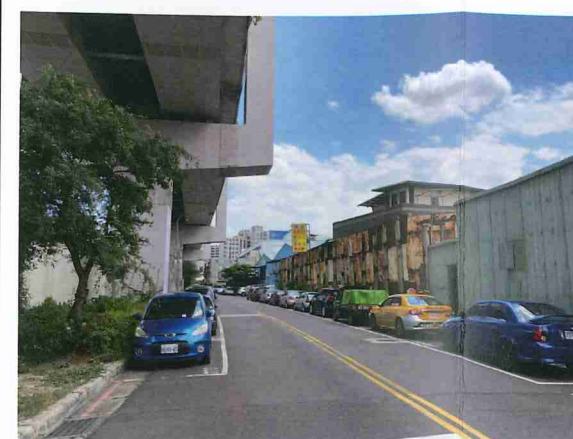
更新單元



拍攝角度



1. 更新單元西北側



2. 更新單元北側



3. 更新單元東北側



4. 更新單元東北側



5. 更新單元東側



6. 更新單元東南側



7. 更新單元南側



8. 更新單元南側



9. 更新單元西南側

拍攝方向示意圖

圖 6：更新單元範圍外及周邊現況圖

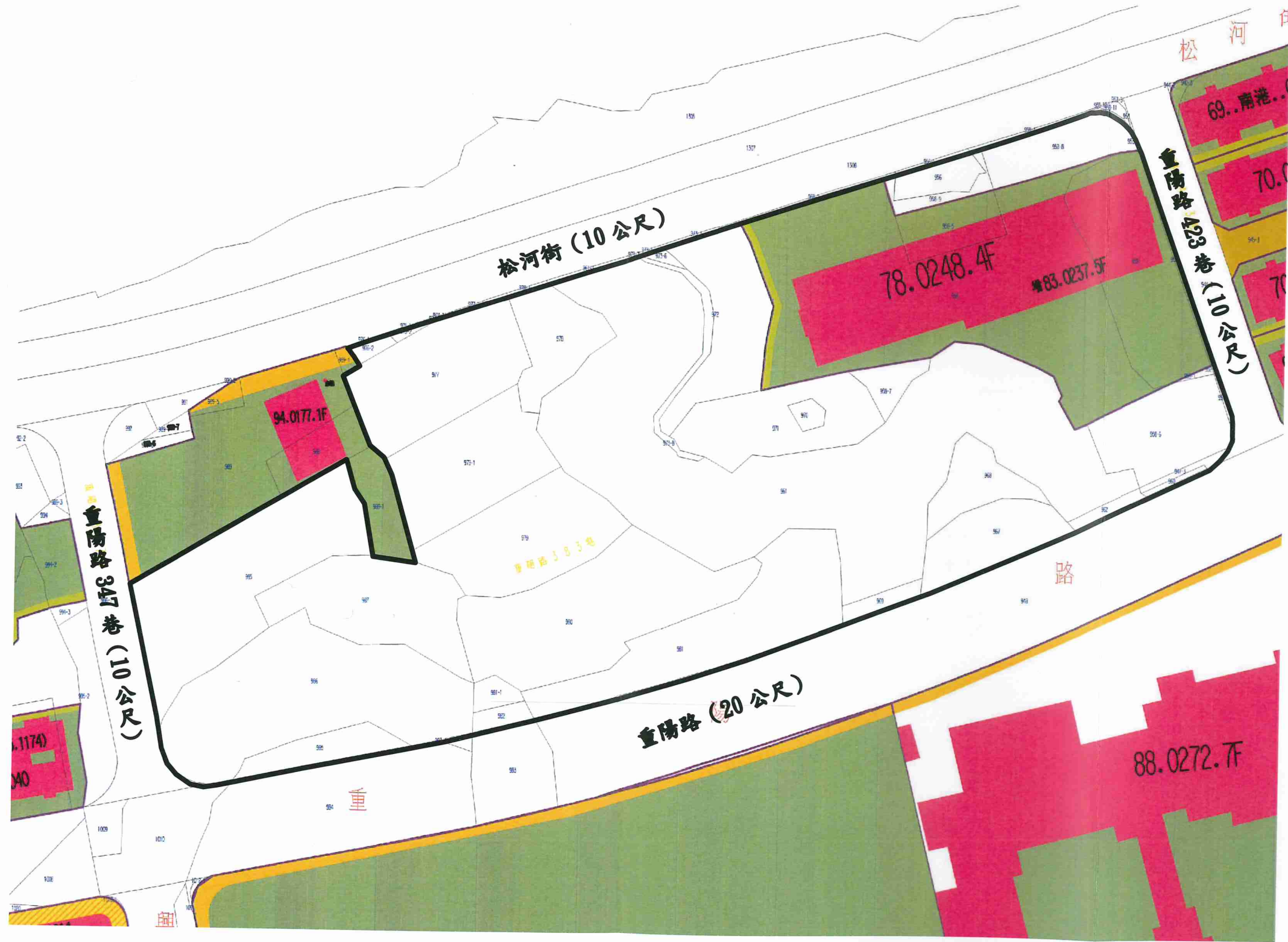
圖例：



更新單元



拍攝角度



	未計空地比私設通路 (基地內通路)
	基地範圍
	空地
	防火間隔
	建物
	現有巷
	認定建築線
	保留地
	基地內通路
	其他
	騎樓
	退縮地
	無遮簷 人行道

臺北市建築執照地籍套繪圖

南港區南港段一小段

比例尺 1:1000

列印單位

臺北市建築管理工程處
建築執照地籍套繪圖
圖例及說明

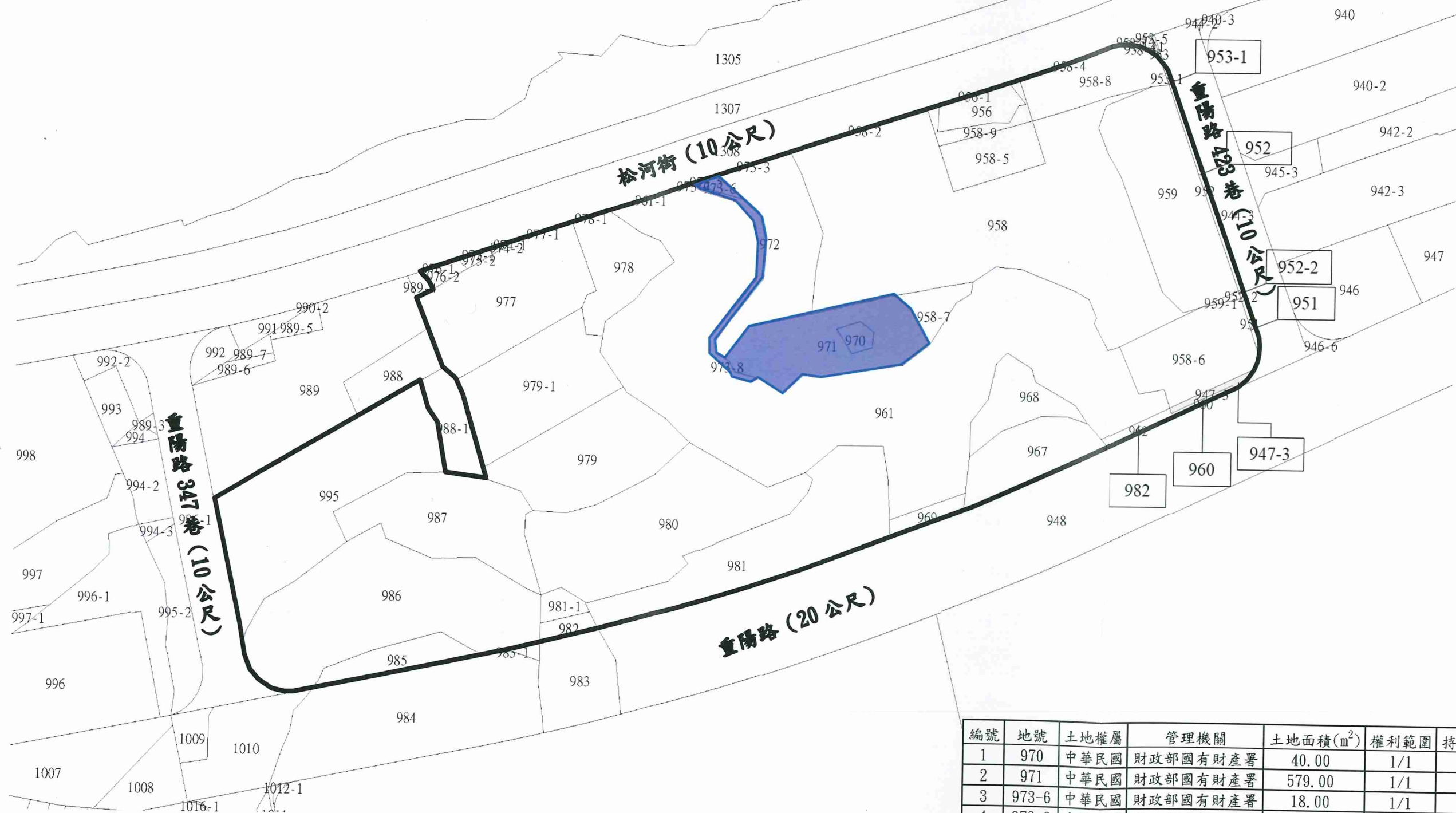
本圖係根據地籍套繪圖及地籍資料，經整理、分割或都市計畫變更等，因涉及地籍重測、使用人仍應詳查地政登記之內容及臺北市政府核准之建築執照圖說為準。

圖例及說明

圖 7：更新單元建築物套繪圖

更新單元

比例尺	指北針
1/1000	



編號	地號	土地權屬	管理機關	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)
1	970	中華民國	財政部國有財產署	40.00	1/1	40.00
2	971	中華民國	財政部國有財產署	579.00	1/1	579.00
3	973-6	中華民國	財政部國有財產署	18.00	1/1	18.00
4	973-8	中華民國	財政部國有財產署	90.00	1/1	90.00

圖例及說明

圖 8：更新單元地籍圖



更新單元



國有土地(管理機關：財政部國有財產署)

比例尺

1/1000

指北針



附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

無。



附錄二、相關函文(公部門函覆公文)

- 一、臺北市政府工務局衛生下水道工程處 111 年 09 月 12 日北市工衛營字第 1113036253 號函。
- 二、臺北市政府文化局 111 年 09 月 13 日北市文化文資字第 1113019454 號函。
- 三、臺北市政府工務局水利工程處 111 年 09 月 15 日北市工水下字第 1116005794 號函。
- 四、臺北市建築管理工程處 111 年 09 月 16 日北市都建照字第 1116049339 號函。
- 五、臺北市政府文化局 111 年 10 月 18 日北市文化資源字第 1113020454 號函。
- 六、財政部國有財產署北區分署 111 年 10 月 21 日台財產北改字第 11100324170 號函。



一、臺北市政府工務局衛生下水道工程處 111 年 09 月 12 日北市工衛
營字第 1113036253 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府工務局衛生下水道工程處 函

106045

臺北市大安區敦化南路二段55巷12號1樓

受文者：邑相更新規劃股份有限公司

發文日期：中華民國111年9月12日

發文字號：北市工衛營字第1113036253號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：周邊污水管線圖及收費情形資料表各1份

地址：10376臺北市大同區酒泉街
235號

承辦人：莊曉燕

電話：02-25973183分機125

電子信箱：ag7406@gov.taipei

主旨：有關貴公司函詢「劃定臺北市南港區南港段一小段947-3
地號等40筆土地為更新單元」範圍內之門牌建物是否銜接
至公共污水下水道系統案，復請查照。

說明：

一、復貴公司111年9月8日111邑新字第09006號函。

二、經查旨案基地範圍內建築物無銜接公共污水下水道系統
，檢附基地周邊污水管線圖及收費情形資料表各1份，請
卓參。

正本：邑相更新規劃股份有限公司

副本：

處長程培嘉

本案依分層負責規定授權人員決行



○ 二 三 四 五 六 七 八 九 十 十一 十二 十三 十四 十五 十六 十七 十八 十九 二十 二十一 二十二 二十三 二十四 二十五 二十六 二十七 二十八 二十九 三十 三十一 三十二 三十三 三十四 三十五 三十六 三十七 三十八 三十九 四十 四十一 四十二 四十三 四十四 四十五 四十六 四十七 四十八 四十九 五十 五十一 五十二 五十三 五十四 五十五 五十六 五十七 五十八 五十九 六十 六十一 六十二 六十三 六十四 六十五 六十六 六十七 六十八 六十九 七十 七十一 七十二 七十三 七十四 七十五 七十六 七十七 七十八 七十九 八十 八十一 八十二 八十三 八十四 八十五 八十六 八十七 八十八 八十九 九十 九十一 九十二 九十三 九十四 九十五 九十六 九十七 九十八 九十九 一百

市更新電
企劃科

對應(來文附件) 範圍內建物門牌	水號地址收費情形			
	水號	地址	用水種別	收費情形
1	N-14-045255-9	臺北市南港區重陽路355號	一般用水	未收費
2	無資料	臺北市南港區重陽路357號	無資料	無資料
3	無資料	臺北市南港區重陽路357之1號	無資料	無資料
4	N-14-045254-0	臺北市南港區重陽路359號	一般用水	未收費
5	無資料	臺北市南港區重陽路363號	無資料	無資料
6	N-14-044270-2	臺北市南港區重陽路363之1號	一般營業用水	未收費
7	N-14-036514-4	臺北市南港區重陽路383巷1號	一般用水	未收費
8	無資料	臺北市南港區重陽路383巷3號	無資料	無資料
9	無資料	臺北市南港區重陽路383巷4號	無資料	無資料
10	無資料	臺北市南港區重陽路383巷6號	無資料	無資料
11	無資料	臺北市南港區重陽路383巷8號	無資料	無資料
12	無資料	臺北市南港區重陽路383巷14號	無資料	無資料
13	無資料	臺北市南港區重陽路臨419號	無資料	無資料
14	無資料	臺北市南港區重陽路421號	無資料	無資料
15	無資料	臺北市南港區重陽路423巷2號	無資料	無資料
16	無資料	臺北市南港區松河街628號	無資料	無資料
17	無資料	臺北市南港區松河街630號 (重陽路383巷5號)	無資料	無資料

二、臺北市政府文化局 111 年 09 月 13 日北市文化文資字第
1113019454 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府文化局 函

10681

臺北市大安區敦化南路二段55巷12號1樓

受文者：邑相更新規劃股份有限公司

發文日期：中華民國111年9月13日

發文字號：北市文化文資字第1113019454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：洪福偉

電話：02-27208889/1999分機3660

傳真：02-27582427

電子信箱：gk4601@mail.taipei.
gov.tw

主旨：有關「南港區南港段一小段947-3地號等40筆土地」範圍
內建物是否涉及文化資產事宜一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據貴公司111年9月7日111邑新字第09003號函辦理。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：南港區南港段一小段947-3、951、952、952-2
、953-1、956、958、958-5~958-9、959、959-1、
960~962、967~972、973-6、973-8、974-2、975-
2、976-2、977~979、979-1、980、981、981-1、
982、985~987、995地號等40筆。

(二)建物：南港區南港段一小段2042建號等1筆。

(三)門牌：重陽路臨355號、重陽路357、357-1、359、363
、363-1、419、421號；重陽路383巷1、3、4、6、8、
14號；重陽路423巷2號；松河街628號、松河街630號（
重陽路383巷5號）。

三、查旨揭基地範圍內建物非本市公告之文化資產、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，仍須依文化資產保存法第
33、35、57、77條等相關規定辦理。

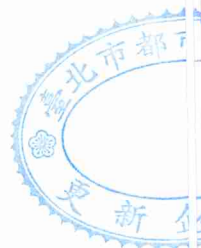
正本：邑相更新規劃股份有限公司
副本：

局長李麗珠

第2頁 共2頁

) 筆

限



三、臺北市政府工務局水利工程處 111 年 09 月 15 日北市工水下字第
1116005794 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

106045

臺北市大安區敦化南路2段55巷12號1樓

受文者：邑相更新規劃股份有限公司

發文日期：中華民國111年9月15日

發文字號：北市工水下字第1116005794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.tapei.
gov.tw

主旨：有關貴公司函詢申請「劃定臺北市南港區南港段1小段947-3地號等40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111年9月7日111邑新字第09002號函。

二、查旨揭地號基地內設有排水溝，周邊亦仍存有具公共排水功能之排水溝渠等設施（確實位置應辦理土地鑑界），故請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、廢除事宜，請將排水新設、改道或廢止設計圖資料依程序併建照申請送建築管理工程處轉本處審查，並依通過之設計圖說施作。

三、另基地內排水溝施工完成後應由業主自行負責維護管理，若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：邑相更新規劃股份有限公司

副本：

處長 陳郭正

本案依分層負責規定授權人員決行

四、臺北市建築管理工程處 111 年 09 月 16 日北市都建照字第
1116049339 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市建築管理工程處 函

106045

臺北市大安區敦化南路2段55巷12號1樓

受文者：邑相更新規劃股份有限公司

發文日期：中華民國111年9月16日

發文字號：北市都建照字第1116049339號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

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：fu2281@gov.taipei

主旨：有關本市南港區南港段一小段947-3地號等40筆土地是否
涉及造成毗鄰土地畸零地一事，仍請委託建築師依「臺北
市畸零地使用自治條例」等相關規定檢討，請查照。

說明：依貴公司111年9月7日111邑新字第09006號函辦理。

正本：邑相更新規劃股份有限公司

副本：

處長劉美秀

本案依分層負責規定授權人員決行

五、臺北市政府文化局 111 年 10 月 18 日北市文化資源字第
1113020454 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府文化局 函

106045

臺北市大安區敦化南路二段55巷12號1樓

受文者：邑相更新規劃股份有限公司

發文日期：中華民國111年10月18日

發文字號：北市文化資源字第1113020454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4樓東北區

承辦人：徐華蔓

電話：02-27208889/1999轉3613

傳真：02-27236464

電子信箱：bt-kkxo@mail.taipei.
gov.tw

主旨：有關貴公司辦理「劃定臺北市南港區南港段一小段947-3
地號等40筆土地為更新單元」，函請本局協助確認基地範
圍內是否涉有受保護樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司111年10月17日111邑新字第10011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」至本局確認是否涉及
受保護樹木事宜；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、經查貴公司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，仍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，全案仍請貴公司擇優將樹木原地保存。

正本：邑相更新規劃股份有限公司

副本：

局長李麗珠

本案依分層負責規定授權人員決行

第1頁 共1頁

六、財政部國有財產署北區分署 111 年 10 月 21 日台財產北改字第
11100324170 號函

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：曹亦瑋 (02)27814750#1516

受文者：臺北市府都市發展局

發文日期：中華民國111年10月21日
發文字號：台財產北改字第11100324170號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：和宸國際開發股份有限公司及新竹物流股份有限公司委託
邑相更新規劃股份有限公司申請自行劃定「臺北市南港區
南港段一小段947-3地號等40筆土地為更新單元」，涉財
政部國有財產署經管同小段970、971、973-6及973-8地號
國有土地，尚無處分利用計畫，原則同意參與更新並不予
主導辦理都市更新，請查照。

說明：復貴局111年10月13日北市都授新字第1116023949號函。

正本：臺北市府都市發展局

副本：電子公文
交換章

