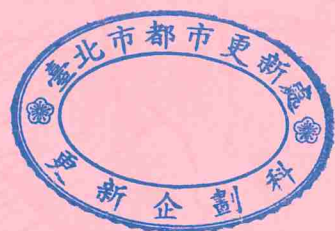


民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市大安區通化段六小段 497 地號等 22 筆
土地為更新單元檢討書

申請人：董李芳香

中華民國 108 年 01 月



目錄

壹、計畫位置及範圍.....	2
貳、發展現況.....	2
一、都市計畫情形.....	2
二、土地及建築物使用現況.....	2
三、土地及建築物權屬.....	2
四、更新課題.....	3
參、實質再發展.....	4
一、更新單元與都市計畫關係說明.....	4
二、周邊環境發展.....	4
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、更新單元範圍涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、 溝渠等之處理方式.....	7
七、更新單元範圍內公有土地意見.....	7
八、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
九、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形.....	8
伍、其他.....	10
陸、附圖.....	10
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表.....	22
附錄二、相關函文(公部門函覆公文).....	23



圖目錄

圖 1 更新單元位置圖	11
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	3
表 2 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 3 相鄰土地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：劃定臺北市大安區通化段六小段 497 地號等 22 筆
土地為更新單元檢討書

申請人：董李芳香

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市大安區安和路二段 217 巷、
和平東路三段 119 巷、樂利路 72 巷、安和路二段
227 巷及安和路二段所圍街廓內之東側。

二、計畫範圍：臺北市大安區通化段六小段 497、498、501、502、
503、504、505、506、507-1、508、509、510、511、
512、513、515、516、517、518、519、520、521
地號等 22 筆土地。

三、計畫面積：2,047.00 平方公尺。

四、法令依據：都市更新條例第 11 條、臺北市都市更新自治條例
第 15 條及臺北市自行劃定更新單元重建區段作業
須知第 17 點。



壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於安和路二段 217 巷(6 公尺)、和平東路三段 119 巷(8 公尺)、樂利路 72 巷(6 公尺)、安和路二段 227 巷(8 公尺)、安和路二段 (30 公尺)所圍街廓內之東側(詳圖 2)。範圍包括臺北市大安區通化段六小段 497 地號等 22 筆土地，單元面積 2,047.00 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 81 年 11 月 24 日府工二字第 81079439 號公告「修訂仁愛路、基隆路、和平東路、敦化南路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第三種住宅區，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

本更新單元土地使用現況主要為住宅及商業使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有 19 棟建物，屋齡皆逾 40 年，其中 1 棟為 2 樓鋼筋混凝土造建物，餘 18 棟為 1~2 樓木造、磚造、加強磚造之建物。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為住宅使用，北側及西側之建築物多為 4 至 6 層樓鋼筋混凝土造之建築物，多為住宅使用，少數一樓做為商業使用；另南側鄰全安公園。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含大安區通化段六小段 497 地號等 22



筆土地，總面積 2,047.00 平方公尺，其中包含公有土地面積 62.00 平方公尺，管理機關為臺北市政府財政局；其餘為私有土地，面積為 1,985.00 平方公尺。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有 11 棟合法建築物，總樓地板面積 971.34 平方公尺，其中公有建物樓地板面積占 30.91 平方公尺，管理機關為臺北市政府財政局，其餘均為私有，建物樓地板面積為 940.43 平方公尺。

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	62.00	3.03
	私有		1,985.00	96.97
	合計		2,047.00	100
合法建築物	公有	臺北市/臺北市政府財政局	30.91	3.18
	私有		940.43	96.82
	合計		971.34	100

統計日期：106 年 6 月 14 日止

四、更新課題

(一) 現有建築物老舊，有結構安全之疑堪慮

本更新單元內建築物多屬於加強磚造，耐震及防火設施未符現行建築技術規則之規定，有結構安全之慮，且建築物各棟間巷道狹窄，未符合防火救災之機能，影響公共安全。

(二) 停車空間不足，影響交通安全與地區環境

本更新單元內建築物現況無法定停車位，造成附近巷道路邊違規停車，影響交通及消防救災功能。

(三) 現有建築物老舊窳陋，影響市容觀瞻

本更新單元內建築物屋齡皆逾 40 年，屋況老舊窳陋，整體外觀與周邊呈現之都市景觀不協調，破壞整體景觀。



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 81 年 11 月 24 日府工二字第 81079439 號公告「修訂仁愛路、基隆路、和平東路、敦化南路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率為 45%，容積率為 225%。（詳圖 2）

本更新單元使用分區為第三種住宅區，依都市計畫構想，有關住宅用地部分主要做住宅使用，現況建築形式以 1 至 3 層樓透天厝為主；更新單元所在街廓之北側、東側及西側臨近 4 至 6 層樓公寓，南側臨近全安公園。

本更新單元周邊範圍 500 公尺內有遠東國際大飯店及遠企購物中心，東南側有捷運六張犁站，周遭環境繁榮，生活機能便利，惟此區域多已達更新年期之建築物，故本更新單元周邊有 7 處已公告更新地區及 30 處之自行劃定更新單元。（詳圖 1）

二、周邊環境發展

本更新單元所在街廓及相鄰街廓，一樓沿街面多為店面使用，二樓以上主要為住宅使用。和平東路三段 119 巷、安和路二段 217 巷現況多為住宅使用，樂利路 72 巷鄰全安公園，另安和路二段上有遠企購物中心及台灣國際遠東大飯店。本更新單元生活便利，定位為現代化住宅大樓，配合周邊環境，留設開放空間並植栽美化豐富環境，塑造良好都市景觀。（詳圖 2）

三、整體規劃構想

本更新單元（配合前點及圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖說明對周邊環境發展之建議構想，包含：

（一）更新單元範圍外：

更新單元北側安和路二段 217 巷及南側樂利路 72 巷僅 6 公尺寬度，考量防災及人行動線兩側所臨街廓建議退縮 2 公尺以上之無遮簷人行道，並與道路做順平處理，另再退縮 2 公尺以上之無遮簷人行道。

基地東側及西側臨樂利路與安和路二段，道路寬度達 8 公



尺以上，建議退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，提供人行之便利與安全。

(二) 更新單元範圍內：

消防空間：本更新單元毗鄰北側臨安和路二段 217 巷及南側臨樂利路 72 巷因計畫道路 6 公尺，故未來退縮 2 公尺補足道路寬度達 8 公尺之無遮簷人行道，並與道路順平處理，另再退縮 2 公尺以上之無遮簷人行道。另東側臨和平東路三段 119 巷因計畫道路 8 公尺，故未來將退縮 2 公尺以上之無遮簷人行道，以建構順暢之逃生動線且留設消防動線及救災空間。

通道配置：本案期望鄰近街廓辦理都市更新時，鄰接都市計畫道路側均留設人行步道為原則，以串聯本區人行步道，健全友善人行空間。

量體配置：建築量體集中設置於更新單元中心偏東側處，並於西側規劃留設空地，作為與鄰房之緩衝距離；未來建築物之量體、造型、色彩、座落方向等均考量與週邊地區相互調和，並符合綠建築設計原則。

(三) 公益性設施及相關配置之規劃構想說明：

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	周邊鄰近捷運六張犁站及全安公園，考量周邊現有人行動線，配合留設無遮簷人行道，以提供完善之步道空間。
2	加強都市防災機能、 創造自然永續節能減碳環境	基地面臨 6 公尺計畫道路側均退縮 2 公尺補足 8 公尺並與道路順平；面臨 8 公尺計畫道路側退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，以供消防救災緊急通行，提升都市防災功能。 公共通道利用植栽綠化，提升自然永續、節能減碳的貢獻性。
3	提供地區性公益回饋	基地四周臨計畫道路留設無遮簷人行道，提供周遭整體消防救災活動空間，增進社區公共安全，並配合公園綠化植栽，延伸公園綠意至基地內，增加都市綠美化延續，塑造綠帶人行空間，提供社區及鄰近居民安全舒適之人行道。
4	推動友善無障礙空間	公共通道及動線導入通用設計及無障礙環境理念，將道路作順平處理，提供更舒適友善的無障礙使用空間。

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、適用臺北市山坡地開發建築要點地區。
- (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 2,047 平方公尺，其所在街廓面積約為 4,870 平方公尺，約占該街廓 42.03%，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、建築物及地區環境評估標準

本更新單元符合下列指標：

- (一) 指標(三)「更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造」：申請範圍內總計建物總面積 1,845.89 平方公尺，皆為使用年期逾 40 年之木造、磚造、加強磚造及鋼筋混凝土之建築物，已逾年期之面積為 1,845.89 平方公尺，占建物總面積比例 100%，符合規定。
- (二) 指標(六)「更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內」：依地形圖量測基地距離捷運文湖線高架段 119 公尺，符合規定。
- (三) 指標(九)「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號修正之建築技術規則者之棟數比例達 1/2 以上」：申請範圍內總計建築物 19 棟，其建照之法令適用為民國 78 年 5 月 5 日台內營字第



其建照之法令適用為民國 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令發布前共 12 棟，占總建築物棟數比例 63.16 %，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

本更新單元經陳傳宗建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地。

六、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) 本更新單元內涉及疑似歷史建築相關事宜，依臺北市政府文化局 106 年 2 月 20 日北市文化文資字第 10632681400 號函表示(略以)：「查旨揭申請更新單元範圍內同小段 511 地號上 1 棟 1 層樓建物(門牌號碼：臺北市安和路二段 217 巷 14 弄 7 號)，依所附「建物謄本」資料地上物完成年代已逾五十年以上，管理機關為本府財政局，爰本局將依據文化資產保存法第 15 條規定，辦理文化資產價值評估事宜。」(詳 P. 25)，續依臺北市政府文化局 106 年 3 月 6 日北市文化文資字第 10630417100 號函辦理「台北市大安區通化段六小段 511 地號」地上物文化資產價值評估會勘，會勘結論「依委員意見及綜合評估後，本建物不具指定或登陸文化資產價值潛力，無其他列管事項」。(詳 P. 26)

(二) 本更新單元無涉及受保護樹木、溝渠之情形。

七、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臺北市政府財政局，經管理機關 106 年 8 月 16 日北市財開字第 10633126500 號函表示：「旨揭申請案範圍內本局經管之同小段 511 地號，目前尚無使用或開發計畫，如經公告劃定為更新單元，本局將依都市更新條例相關規定參與更新。」(詳 P. 29)



八、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

本更新單元經陳傳宗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。

九、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106年05月23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2：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)	23	16	1,461	940.43
目前有更新意願數(B)	14	12	867.20	693.05
目前有更新意願比 (B/A)	60.87%	75.00%	59.36%	73.70%
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)	9	4	593.80	247.38
目前未表達意願比 (D/A)	39.13%	25.00%	40.64%	26.30%

統計日期：106年6月14日止

註1：土地所有權人共25人，面積2,047.00平方公尺，扣除公有土地管理機關(臺北市/臺北市政府財政局)1人，祭祀公業土地(祭祀公業鄭守義公/鄭人彰)1人，面積為1,461.00平方公尺。

註2：合法建物所有權人共17人，面積971.34平方公尺，已扣除公有土地管理機關(臺北市/臺北市政府財政局)1人，有效人數計有16人，面積940.43平方公尺。

註3：本案於意願調查期間後，收到李錫秀、楊容、楊崢、林慧珠、侯雅耘、侯雅樵、柯輝耀等7人表示參與更新意願，一併納入參與意願調查。

註4：本案土地私有所有權人9人及建物私有所有權人4人，未表示參與更新意願。



(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且年期 30 年（或相鄰土地面積為 1220.00 平方公尺），鄰地範圍包括大安區通化段六小段 531 地號等 4 筆土地，面積共計 1221.00 平方公尺，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 106 年 5 月 23 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 3。

表 3：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)	45	43	1,220.00	5,814.41
目前有更新意願數(B)	1	1	33.06	177.27
目前有更新意願比 (B/A)	2.22%	2.33%	2.71%	3.05%
目前無更新意願數(C)	6	6	177.90	910.09
目前無更新意願比 (C/A)	13.33%	13.95%	14.58%	15.65%
目前未表達意願數(D)	38	36	1,009.04	4,727.05
目前未表達意願比 (D/A)	84.44%	83.72%	82.71%	81.30%

統計日期：106 年 6 月 14 日止

註 1：土地所有權人共 46 人，面積 1,221.00 平方公尺，已扣除公有土地管理機關（臺北市/臺北市政府財政局）1 人。

(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 2.22%、建物人數為 2.33%、土地面積為 2.71%、建物面積為 3.05%，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 60.87%、建物人數為 75.00%、土地面積為 59.36%、建物面積為 73.70%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。



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



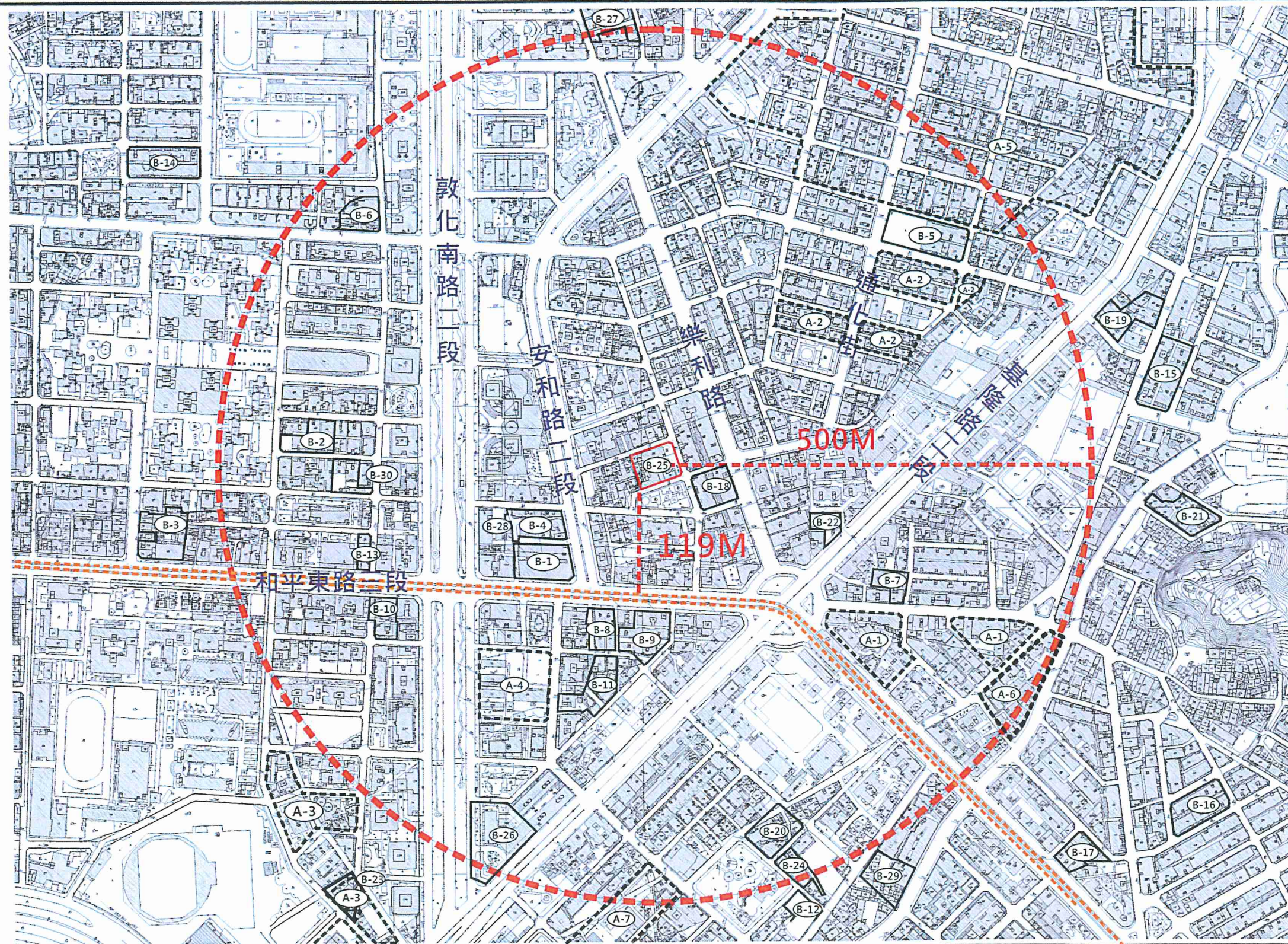
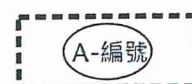


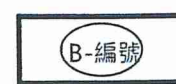
圖1：更新單元位置圖



更新單元



鄰近已公告更新地區



鄰近已劃定更新單元

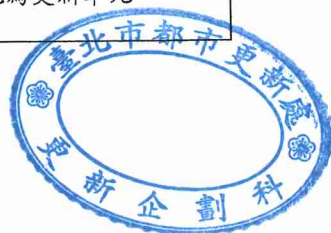


捷運文湖線

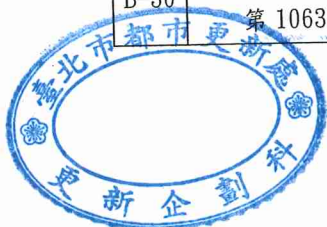
比例尺:1/5000

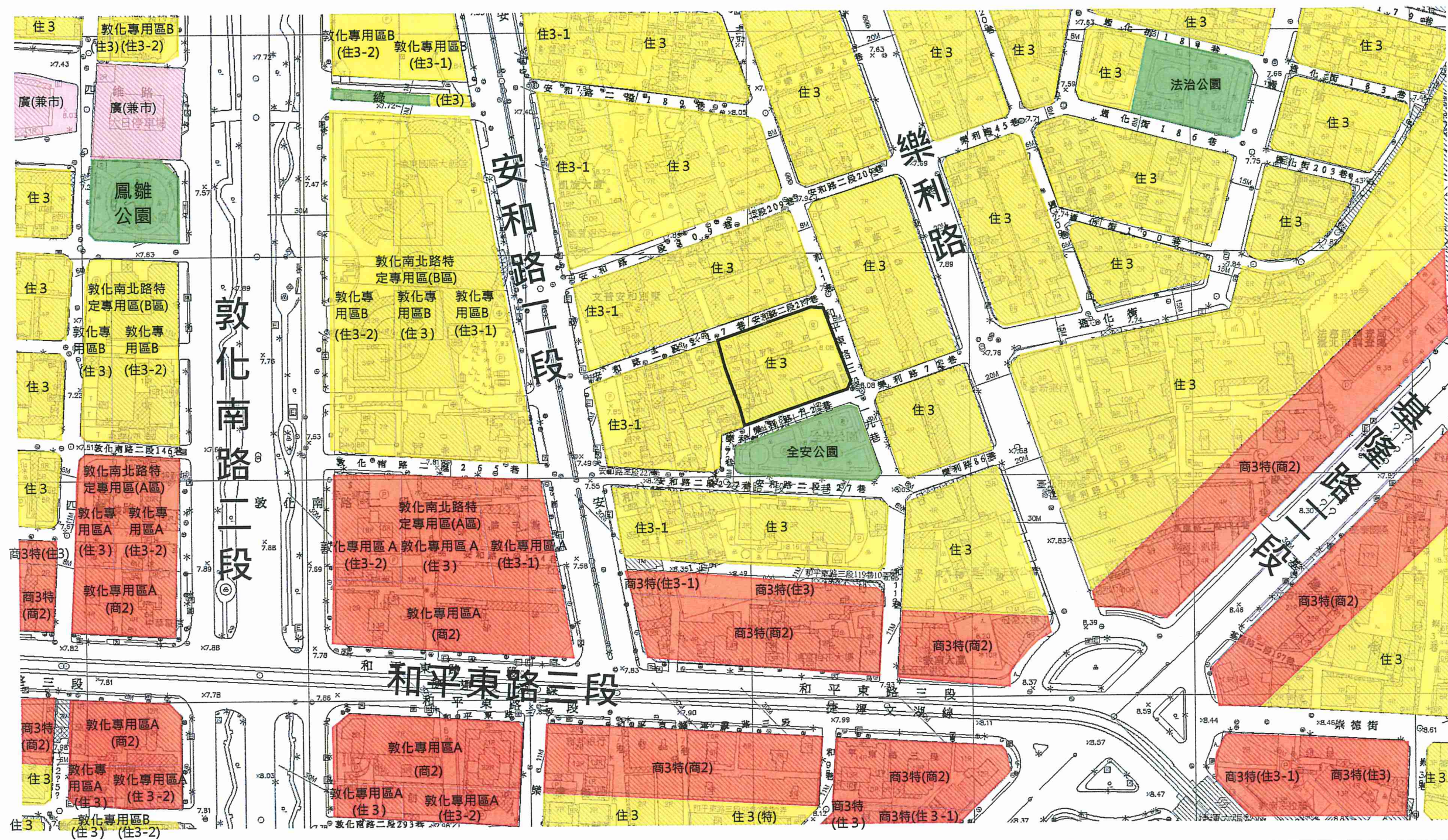
表 4：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

編號	劃定日期及文號	案名
A-1	89 年 06 月 26 日府都四字 第 8904521800 號	信義區・捷運六張犁站東側更新地區
A-2	89 年 06 月 26 日府都四字 第 8904521800 號	大安區・通化街 171 巷附近更新地區
A-3	89 年 06 月 26 日府都四字 第 8904521800 號	大安區・臥龍街 32、65 巷附近更新地區
A-4	89 年 06 月 26 日府都四字 第 8904521800 號	大安區・敦化南路和平新村附近更新地區
A-5	97 年 02 月 29 日府都規字 第 09730017900 號	變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案
A-6	100 年 09 月 16 日府都新字 第 10002618800 號	信義區・犁和段三小段 297 地號等 21 筆土地為更新地區
A-7	103 年 10 月 20 日府都新字 第 10302484003 號	台電嘉興街學生宿舍更新地區
B-1	95 年 10 月 31 日府都新字 第 09504652400 號	劃定臺北市大安區通化段六小段 665 地號等 22 筆土地為更新單元
B-2	96 年 05 月 14 日府都新字 第 09601879700 號	劃定臺北市大安區大安段三小段 187 地號等 9 筆土地為更新單元
B-3	96 年 08 月 08 日府都新字 第 09604481600 號	劃定臺北市大安區大安段三小段 355 地號等 66 筆土地為更新單元
B-4	97 年 05 月 14 日府都新字 第 09702162500 號	劃定臺北市大安區通化段六小段 652-2 地號等 15 筆土地為更新單元
B-5	98 年 03 月 30 日府都新字 第 09800766800 號	劃定臺北市大安區通化段二小段 1047 地號等 17 筆為更新單元
B-6	98 年 04 月 10 日府都新字 第 09800885100 號	劃定臺北市大安區大安段二小段 77 地號等 8 筆土地為更新單元
B-7	98 年 06 月 15 日府都新字 第 09802561600 號	劃定臺北市信義區三興段三小段 563-5 地號等 15 筆土地為更新單元
B-8	99 年 01 月 08 日府都新字 第 09805231300 號	劃定臺北市大安區學府段一小段 106 地號等 26 筆土地為更新單元
B-9	99 年 06 月 03 日府都新字 第 09901505000 號	劃定臺北市大安區學府段一小段 62 地號等 19 筆土地為更新單元
B-10	99 年 07 月 27 日府都新字 第 09902259000 號	劃定臺北市大安區學府段一小段 327 地號等 12 筆土地為更新單元
B-11	99 年 08 月 12 日府都新字 第 09902313600 號	劃定臺北市大安區學府段一小段 115-2 地號等 24 筆土地為更新單元



編號	劃定日期及文號	案名
B-12	100 年 04 月 29 日府都新字第 10001004900 號	劃定臺北市大安區辛亥段三小段 518 地號等 15 筆土地為更新單元
B-13	100 年 04 月 29 日府都新字第 10000978100 號	劃定臺北市大安區大安段三小段 260 地號等 15 筆土地為更新單元
B-14	100 年 09 月 16 日府都新字第 10002508600 號	劃定臺北市大安區大安段二小段 225 地號等 20 筆土地為更新單元
B-15	100 年 10 月 31 日府都新字第 10003216300 號	劃定臺北市信義區三興段三小段 159 地號等 21 筆土地為更新單元
B-16	101 年 04 月 11 日府都新字第 10130251100 號	劃定臺北市信義區犁和段二小段 470 地號等 20 筆土地為更新單元
B-17	101 年 04 月 26 日府都新字第 10130275900 號	劃定臺北市信義區犁和段四小段 4 地號等 12 筆土地為更新單元(已失效)
B-18	101 年 05 月 08 日府都新字第 10130259900 號	劃定臺北市大安區通化段六小段 408 地號等 11 筆土地為更新單元(已失效)
B-19	101 年 11 月 15 日府都新字第 10131676300 號	劃定臺北市信義區三興段三小段 350 地號等 19 筆土地為更新單元
B-20	101 年 12 月 22 日府都新字第 10131972900 號	劃定臺北市大安區辛亥段三小段 571 地號等 26 筆土地為更新單元(已失效)
B-21	102 年 03 月 11 日府都新字第 10132211800 號	劃定臺北市信義區犁和段二小段 125 地號等 16 筆土地為更新單元
B-22	102 年 07 月 05 日府都新字第 10231049400 號	劃定臺北市大安區通化段三小段 84 地號等 7 筆土地為更新單元
B-23	102 年 11 月 01 日府都新字第 10231787400 號	劃定臺北市大安區學府段一小段 509-1 地號等 26 筆土地為更新單元
B-24	103 年 02 月 20 日府都新字第 10232339800 號	劃定臺北市大安區辛亥段三小段 504 地號等 8 筆土地為更新單元(已失效)
B-25	104 年 04 月 23 日府都新字第 10331102700 號	劃定臺北市大安區通化段六小段 497 地號等 22 筆土地為更新單元(已失效)
B-26	104 年 05 月 01 日府都新字第 10332416300 號	劃定臺北市大安區學府路一小段 195 地號 1 筆土地為更新單元(已失效)
B-27	104 年 06 月 25 日府都新字第 10332470500 號	劃定臺北市大安區通化段五小段 290 地號等 25 筆土地為更新單元
B-28	104 年 07 月 28 日府都新字第 10430137100 號	劃定臺北市大安區通化段六小段 652-2 地號等 15 筆土地為更新單元
B-29	104 年 11 月 9 日府都新字第 10431524300 號	劃定臺北市大安區辛亥段三小段 377 地號等 15 筆土地為更新單元(已失效)
B-30	106 年 06 月 20 日府都新字第 10631119500 號	劃定臺北市大安區大安段三小段 243 地號等 15 筆土地為更新單元





圖例：



比例尺:1/2000

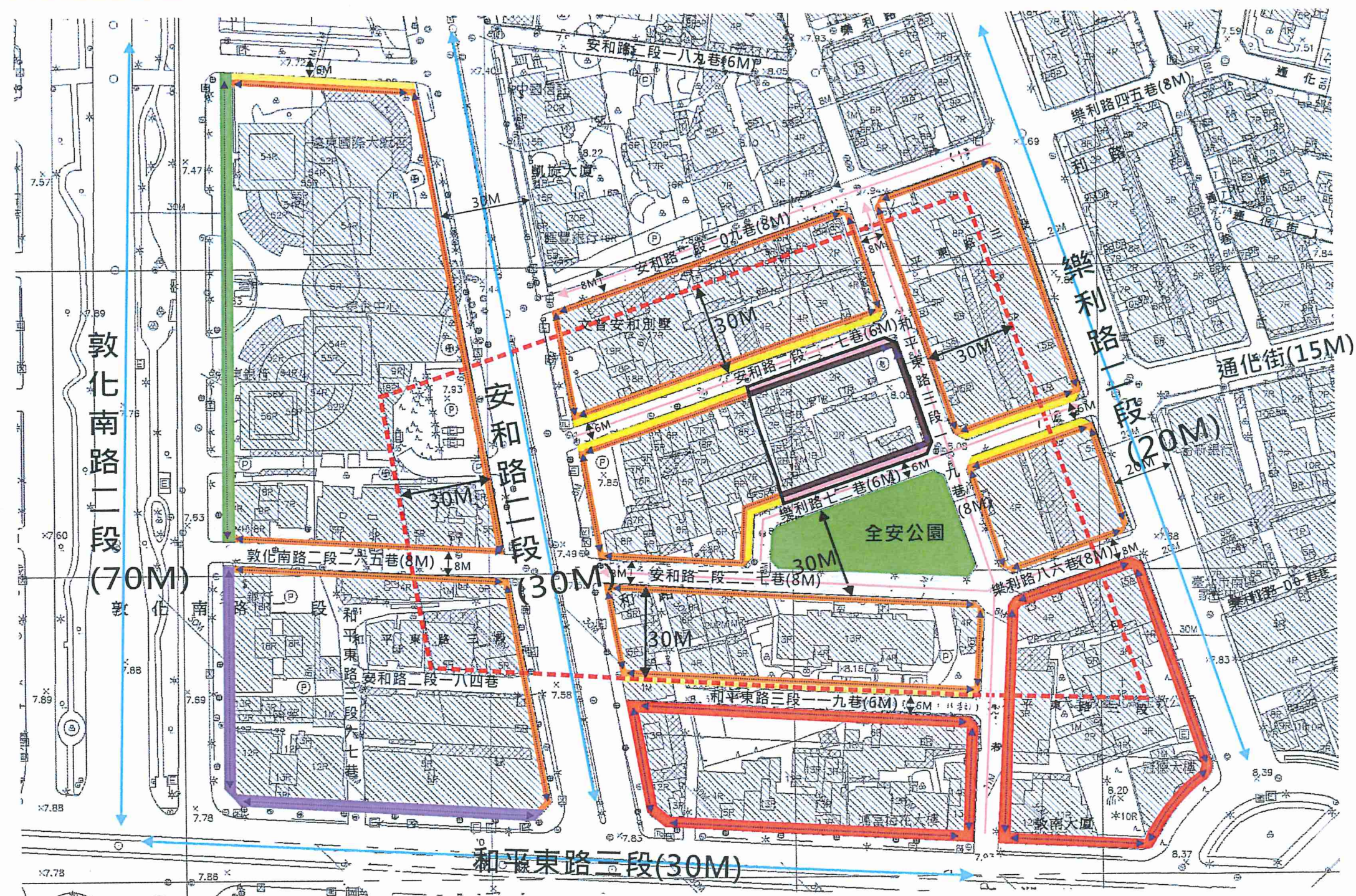
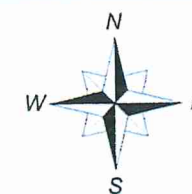


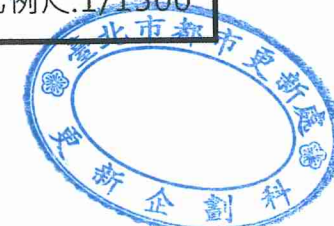
圖3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深30公尺範圍建議圖

- 更新單元
- 相鄰街廓對側進深30公尺建議範圍
- ← → 人行路線
- ↔ 主要道路
- ↔ 次要道路

- 退縮2公尺補足8公尺並與道路順平處理
- 退縮2公尺以上之無遮簷人行道
- (建議)退縮2公尺補足8公尺人行道並與道路順平處理
- (建議)退縮2公尺以上之無遮簷人行道

- (建議)留設騎樓或退縮3.64公尺以上之無遮簷人行道
- (建議)退縮留設4公尺帶狀式開放空間(敦南專用區)
- (建議)退縮留設4公尺騎樓(敦南專用區)

比例尺:1/1500



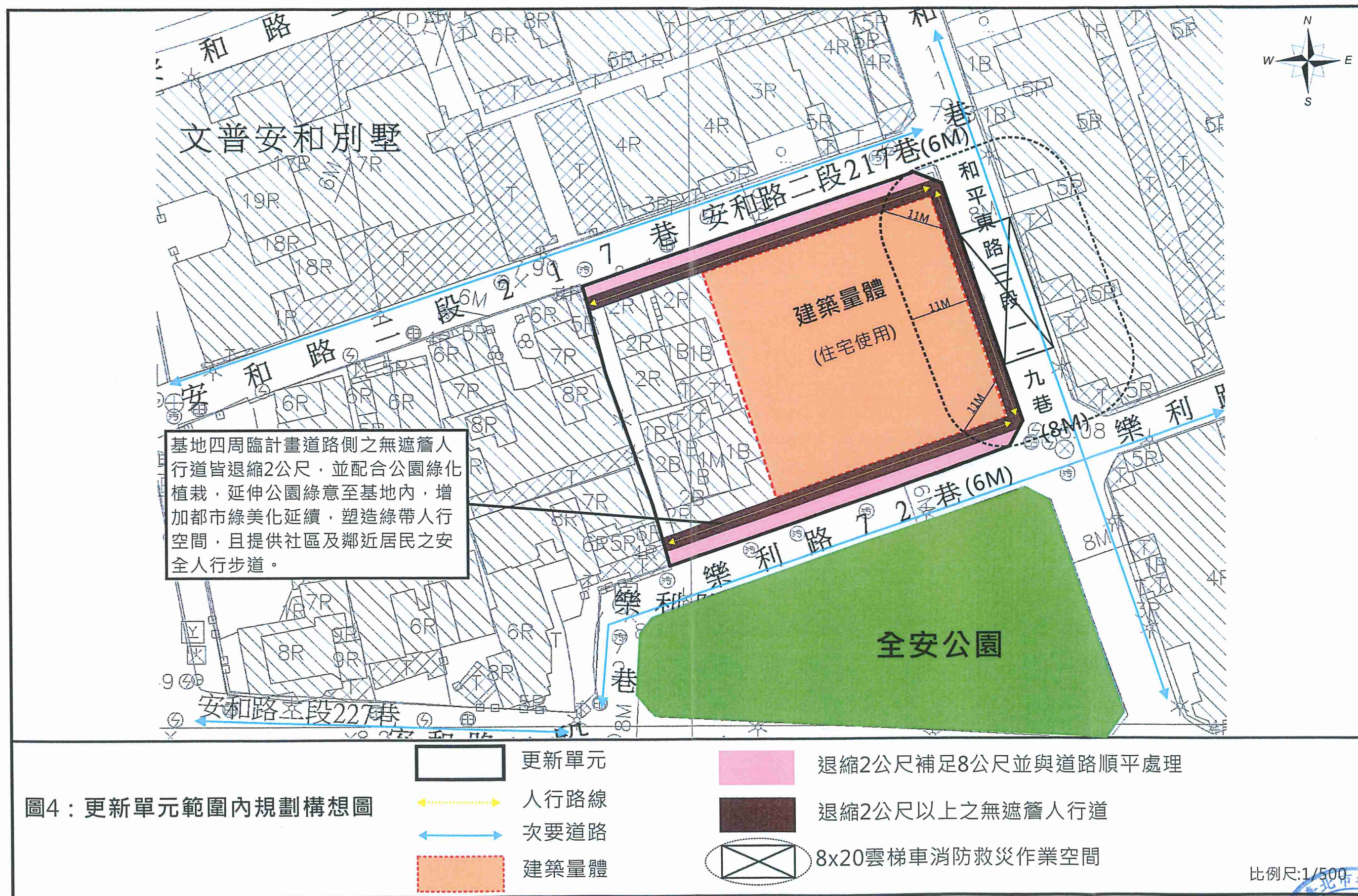
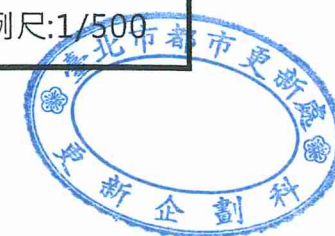


圖4：更新單元範圍內規劃構想圖



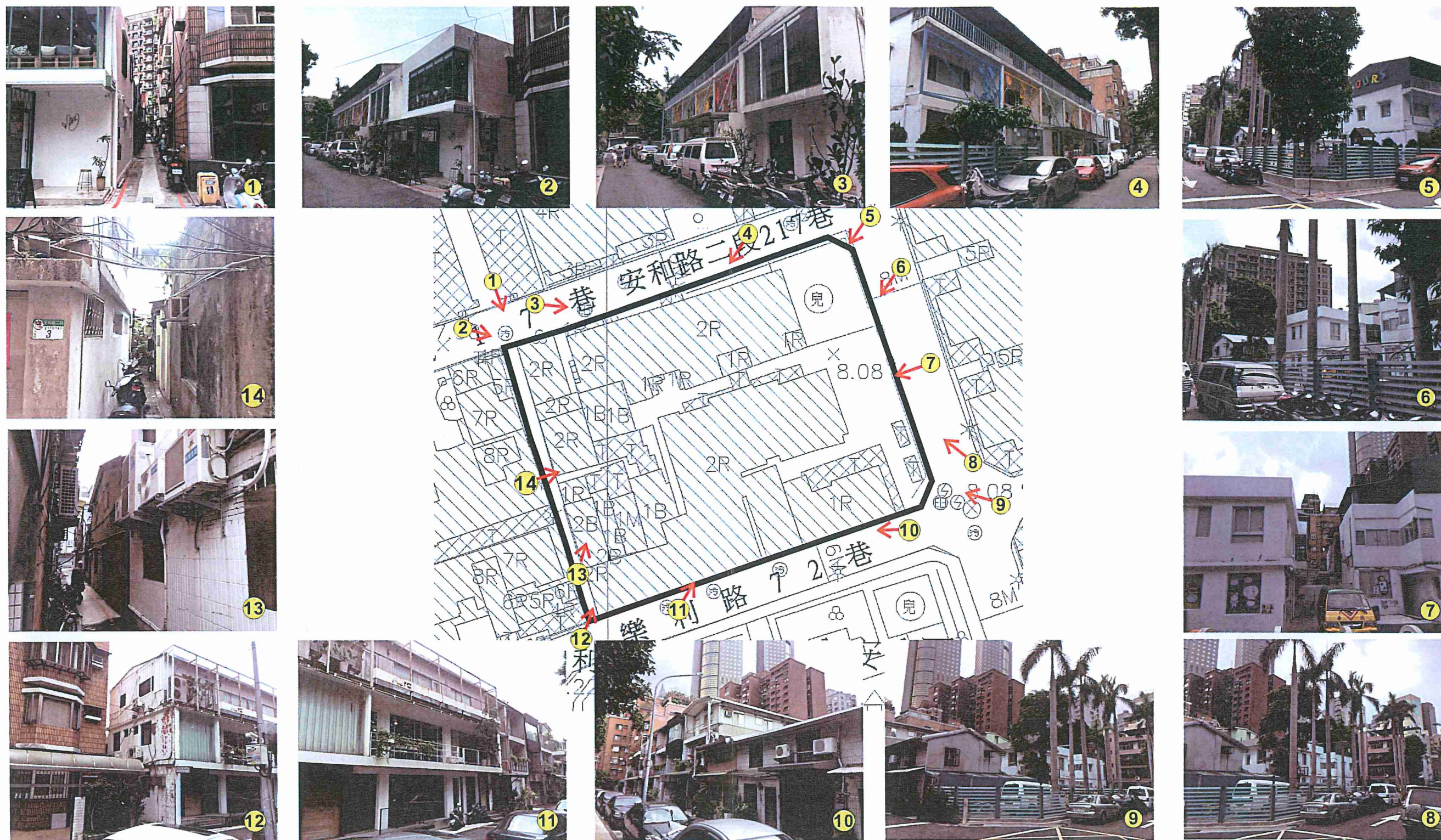
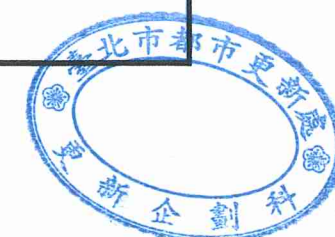


圖5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例：



更新單元



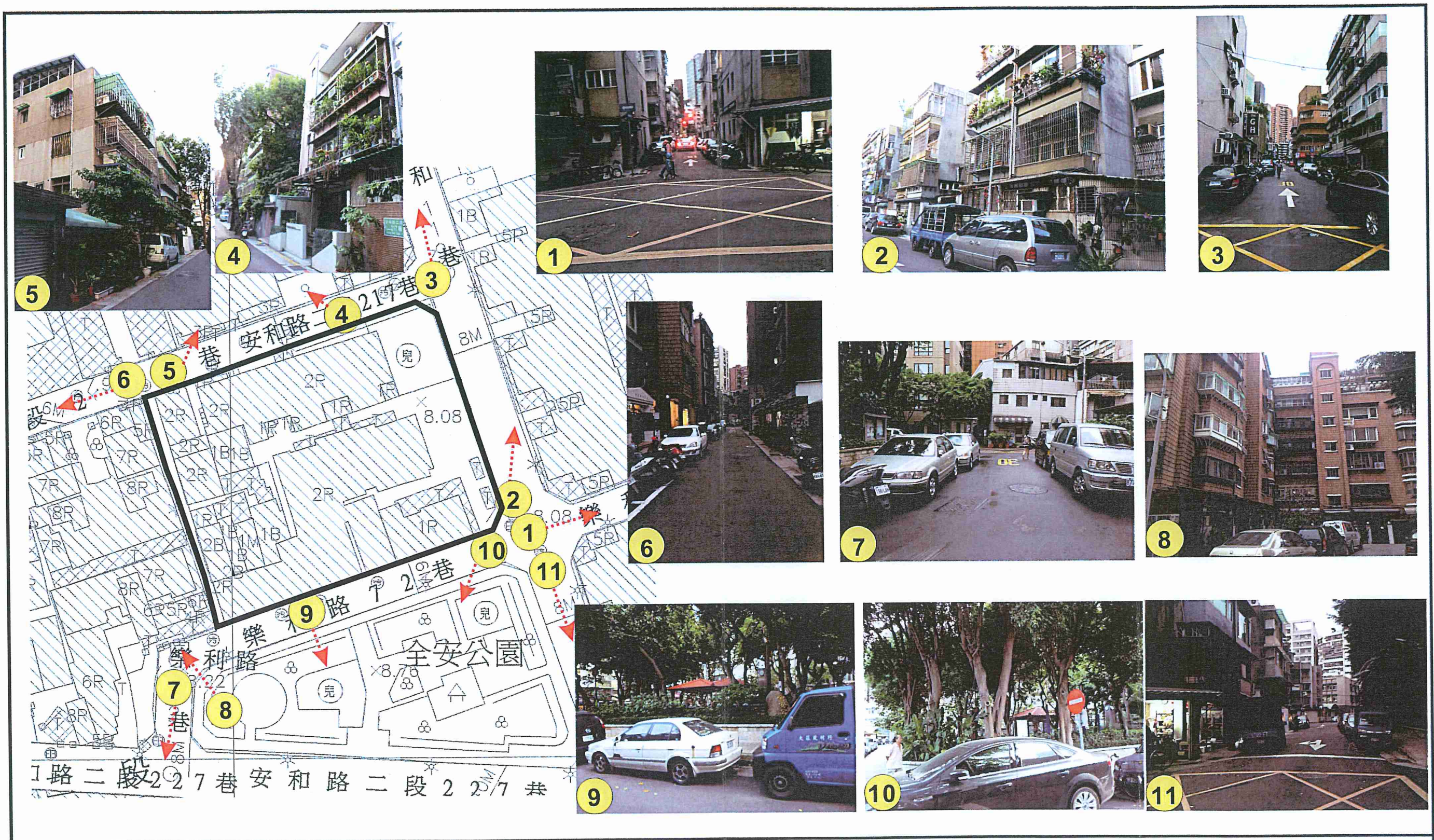


圖6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例： 更新單元





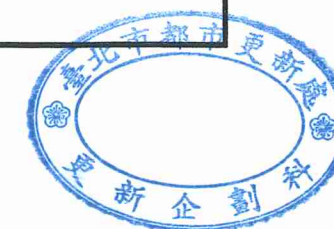
圖7：更新單元建築物套繪圖

圖例：



更新單元

比例尺：1/500



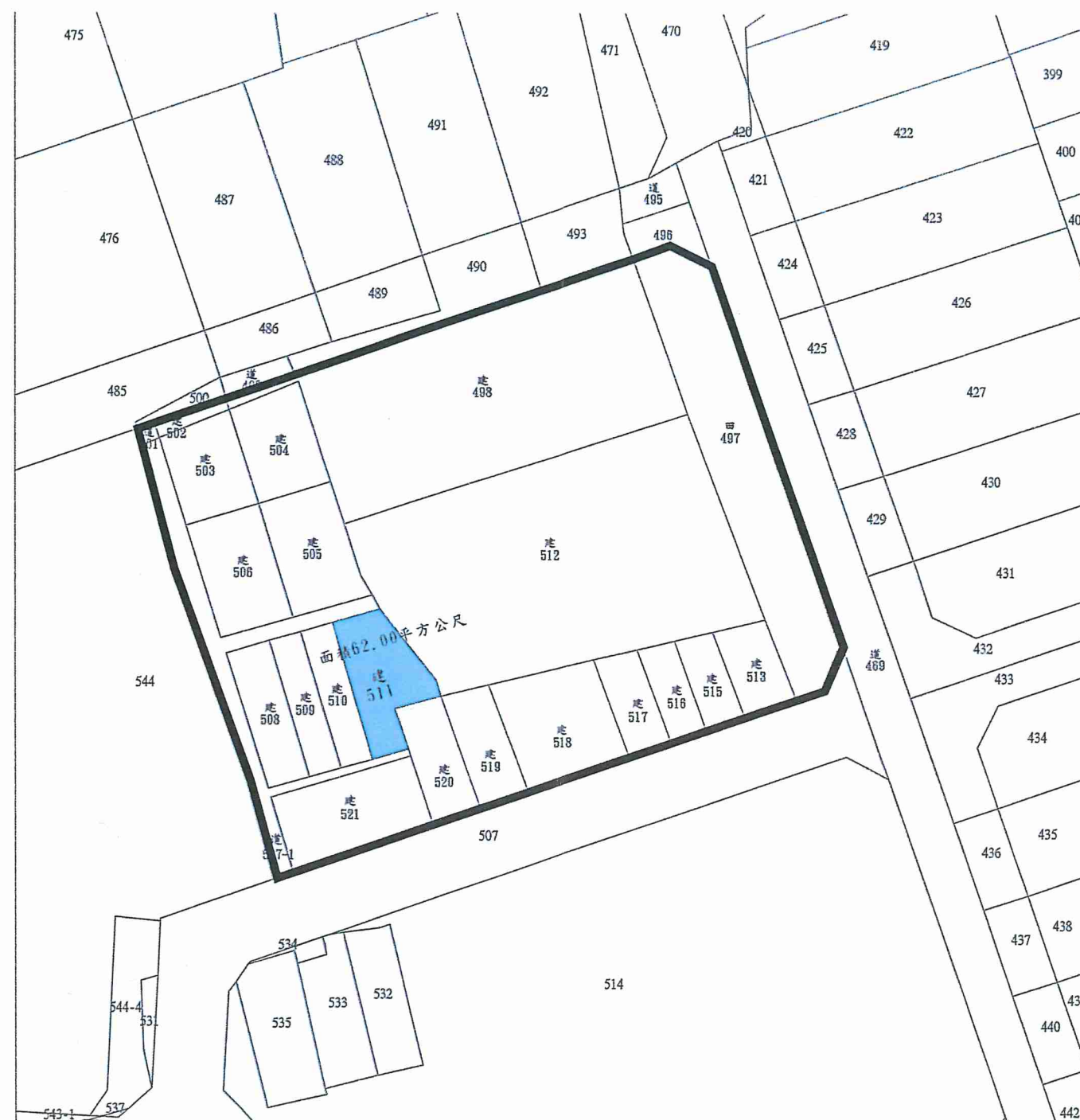
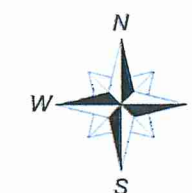
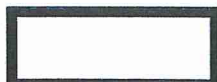
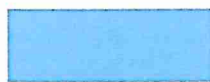
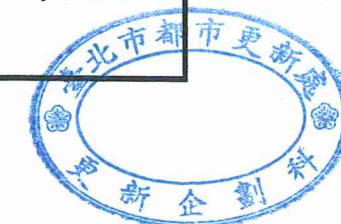


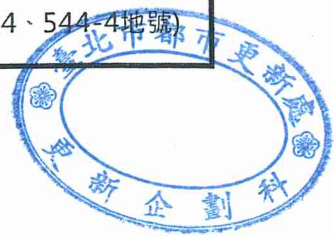
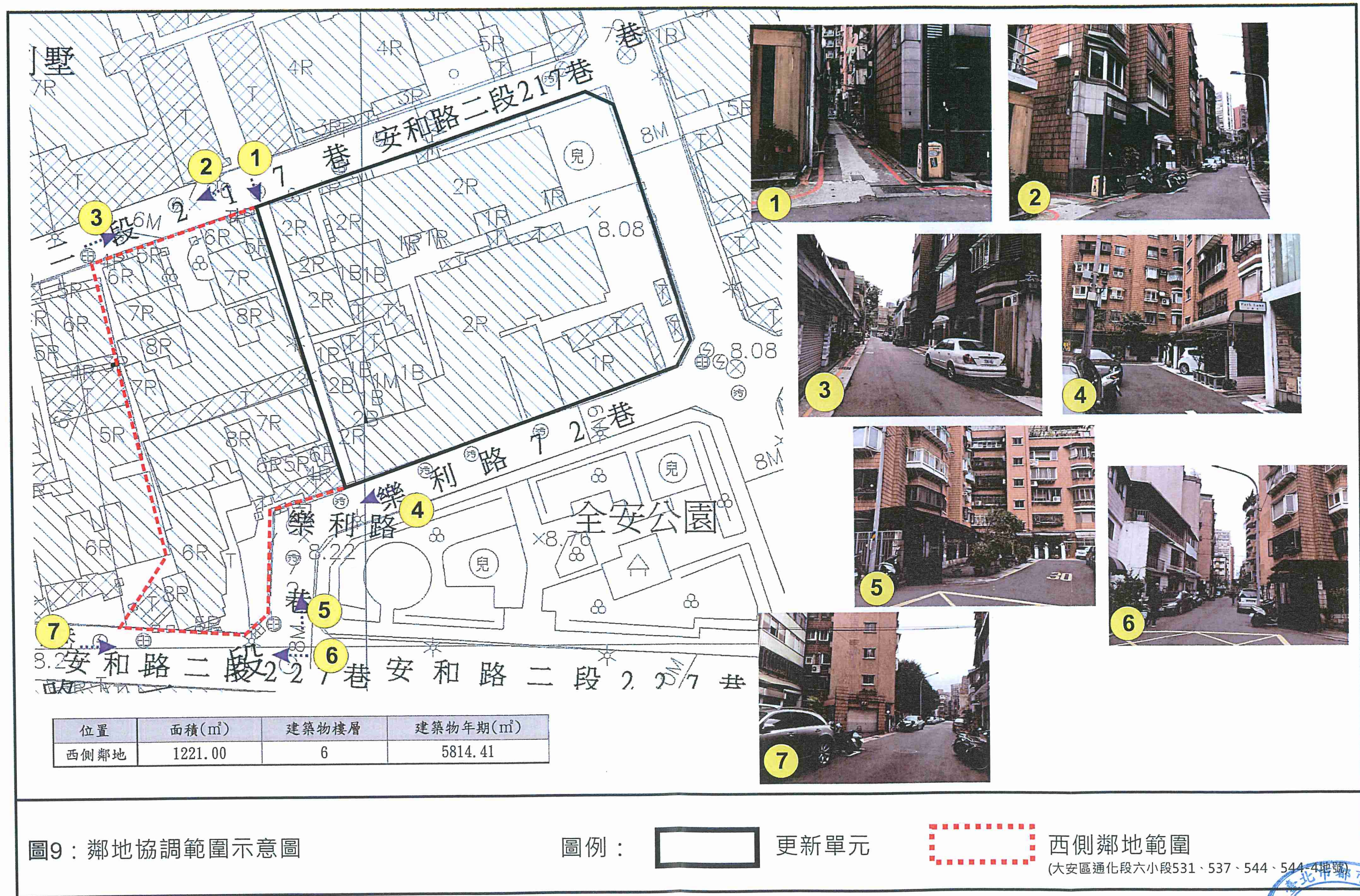
圖8：更新單元地籍圖

圖例：  更新單元

 市有土地
臺北市；管理機關：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(公部門函覆公文)

1. 臺北市都市更新處 106 年 2 月 13 日北市都新企字第 10630333500 號函。
2. 臺北市政府文化局 106 年 2 月 20 日北市文化文資字第 10632681400 號函。
3. 臺北市政府文化局 106 年 3 月 6 日北市文化文資字第 10630417100 號函。
4. 臺北市政府文化局 106 年 3 月 29 日北市文化文資字第 10630424300 號函。
5. 臺北市政府財政局 106 年 8 月 16 日北市財開字第 10633126500 號函。



1. 臺北市都市更新處 106 年 2 月 13 日北市都新企字第 10630333500 號函。

10486

臺北市都市更新處 函

檔 號：
保存年限：

10486
臺北市中山區松江路111號十六樓

地址：10488臺北市中山區南京東路三段
168號17樓
承辦人：蔡欣樺
電話：02-27815696#3032
電子信箱：ur00617@mail.taipei.gov.tw

受文者：東家建設股份有限公司

發文日期：中華民國106年2月13日
發文字號：北市都新企字第10630333500號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

主旨：有關董李芳香君委託東家建設股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區通化段六小段469地號等26筆土地為更新單元」，涉及疑似歷史建築潛力點一案，詳如說明，請於7日內查照惠復。

說明：

- 一、依董李芳香君105年12月16日申請表及文化資產保存法第15條辦理。
- 二、查旨揭案依都市更新條例第11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，申請更新單元範圍內同小段511地號上1棟1層樓建物(門牌號碼：臺北市安和路二段217巷14弄7號)，於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，疑似涉及歷史建築潛力點，請貴局協助進行文化資產價值評估，並於7日內惠賜卓見，俾利後續相關審查作業。
- 三、隨函檢附申請範圍地形圖、地籍圖、地籍圖謄本及影本各1份，請參考。

正本：臺北市府文化局
副本：臺北市府財政局、董李芳香、東家建設股份有限公司

處 長 方 定 安

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁 共1頁



2. 臺北市政府文化局 106 年 2 月 20 日北市文化文資字第 10632681400 號函。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府文化局 函

地址：11008 臺北市信義區市府路1號4樓東
北區

承辦人：李咏萱

電話：02-27208889#3644

電子信箱：bt-shiuan1122@mail.tapei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國106年2月20日

發文字號：北市文化文資字第10632681400號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

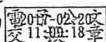
主旨：有關函詢董李芳香君委託東家建設股份有限公司申請自行
劃定「臺北市大安區通化段六小段469地號等26筆土地為
更新單元」是否涉及文化資產一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴處105年2月13日北市都新企字第10630333500號函。
- 二、查旨揭申請更新單元範圍內同小段511地號上1棟1層樓建物(門牌號碼：臺北市安和路二段217巷14弄7號)，依所附「建物謄本」資料地上物完成年代已逾五十年以上，管理機關為本府財政局，爰本局將依據文化資產保存法第15條規定，辦理文化資產價值評估事宜。
- 三、本案文化資產價值評估會勘訂於106年3月8日辦理，開會通知另予函知相關單位及申請人。

正本：臺北市都市更新處

副本：臺北市府財政局



第1頁，共1頁

臺北市都市更新處 1060220



HOAA10630410500



3. 臺北市政府文化局 106 年 3 月 6 日北市文化文資字第 10630417100 號函。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府文化局 開會通知單

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國106年3月6日

發文字號：北市文化文資字第10630417100號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

開會事由：「臺北市大安區通化段六小段511地號」地上物文化
資產價值評估會勘

開會時間：中華民國106年3月8日(星期三)下午4時0分

開會地點：大安區安和路2段217巷14弄7號

主持人：王秉五視察

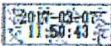
聯絡人及電話：李咏瑩 02-27208889#3644

出席者：李乾朗委員、王惠君委員、臺北市政府財政局、臺北市都市更新處

副本：

備註：

- 一、依據本市都市更新處105年2月13日北市都新企字第10630333500號函暨本局106年2月20日北市文化文資字第10632681400號函辦理。
- 二、本案係公有興建完竣逾五十年以上建造物，因基地範圍擬辦理開發作業，爰依據文化資產保存法第15條規定進行文化資產價值評估。
- 三、另惠請本市都市更新處轉知申請人董李芳香君及東家建設股份有限公司。



第1頁，共1頁

臺北市都市更新處 1060307



H0AA10630504600

4. 臺北市政府文化局 106 年 3 月 29 日北市文化文資字第 10630424300 號函。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府文化局 函

地址：11008 臺北市信義區市府路1號4樓東

北區

承辦人：李咏莹

電話：02-27208889#3644

電子信箱：bt-shiuan1122@mail.tapei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國106年3月29日

發文字號：北市文化文資字第10630424300號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(30424300A00_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送「本市大安區通化段六小段511地號1筆土地」地上物
文化資產價值評估會勘紀錄1份，請查照。

說明：依據本局106年3月6日北市文化文資字第10630417100號開

會通知單續辦。

正本：李乾朗委員、王惠君委員、臺北市政府財政局、臺北市都市更新處

副本：

第1頁，共1頁

臺北市都市更新處 1060329



HOAA10630699200



「大安區通化段六小段 511 地號 1 筆土地」
(安和路 2 段 217 巷 14 弄 7 號)
文化資產價值評估會勘紀錄

一、會勘時間：民國 106 年 3 月 8 日（星期三）下午 4 時

二、會勘地點：安和路 2 段 217 巷 14 弄 7 號

三、主持人：王秉五視察

記錄：李咏萱

四、出席人員：詳簽到表

五、委員意見：

(一) 李乾朗委員：

1、為很常見、很普通的磚造平房。屋頂部分塌陷，並加鋪「浪板」頂(大溝石棉瓦)。

2、平面不成格局，且有加建部分，缺乏文資價值。

3、建議不列冊。

(二) 王惠君委員：

1、本建築構造簡易，不具特殊價值。

2、過去並無重要歷史事蹟，亦不具歷史價值。

六、會勘結論：依委員意見及綜合評估後，本建物不具指定或登錄文化資產價值潛力，無其他列管事項。

七、散會(下午 4 時 20 分)



5. 臺北市政府財政局 106 年 8 月 16 日北市財開字第 10633126500 號函。

檔 號：

保存年限：

臺北市政府財政局 函

地址：11008 臺北市信義區市府路1號中央區7樓

承辦人：胡同森

電話：1999(外縣市請撥02-27208889)轉分機6297

傳真：02-27595666

電子信箱：ts1967@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106年8月16日

發文字號：北市財開字第10633126500號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關董李芳香君委託東家建設股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區通化段六小段497地號等22筆土地為更新單元」一案，復請查照。

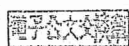
說明：

一、復貴局106年8月10日北市都授新字第10631533401號函。

二、旨揭申請案範圍內本局經營之同小段511地號市有土地，目前尚無使用或開發計畫，如經公告劃定為更新單元，本局將依都市更新條例相關規定參與更新。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：



第1頁，共1頁

2017/08/16
BCAA10637346800



