

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市大安區復興段二小段 212 地號 1 筆土地
為更新單元檢討書



申請人：京城商業銀行股份有限公司

中華民國 109 年 10 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	2
一、更新單元與都市計畫關係說明	2
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	7
一、更新單元區位限制	7
二、更新單元規模	7
三、建築物及地區環境評估標準	7
四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形	8
五、更新單元涉及畸零地檢討情形	8
六、更新單元涉及山坡地檢討情形	9
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	9
八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式	9
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	9
十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形	9
伍、其他	11
陸、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形	11
一、歷次都市更新及爭議處理審議會辦理情形	11
二、申請人回應情形	12
三、其他	17
柒、附圖	22
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表	34
附錄二、相關函文(公部門函復公文)	34



圖目錄

圖 1	更新單元位置圖	23
圖 2	更新單元都市計畫圖	26
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	27
圖 4	更新單元範圍內規劃構想圖	28
圖 5	更新單元範圍內現況照片圖	29
圖 6	更新單元範圍外及周邊現況照片圖	30
圖 7	更新單元建築物套繪圖	31
圖 8	更新單元地籍圖	32
圖 9	鄰地協調範圍示意圖	33

表目錄

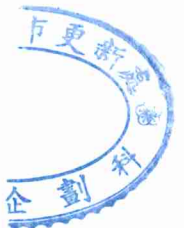
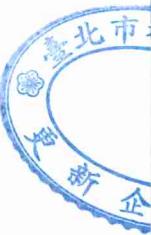
表 1	公益性設施及相關配置之規劃構想說明	5
表 2	更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表	10
表 3	相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表	11
表 4	鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表	24



案 名：劃定臺北市大安區復興段二小段 212 地號 1 筆土地為更新單元檢討書

申請人：京城商業銀行股份有限公司

- 一、計畫位置：本更新單元位於臺北市大安區仁愛路四段、仁愛路四段 71 巷、仁愛路四段 91 巷所圍街廓內之西南側。
- 二、計畫範圍：臺北市大安區復興段二小段 212 地號 1 筆土地。
- 三、計畫面積：1,088.00 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

本更新單元位於仁愛路四段(60公尺)、仁愛路四段71巷(8公尺)、仁愛路四段91巷(6公尺)所圍街廓內之西南側(詳圖2)。範圍包括臺北市大安區復興段二小段212地號1筆土地，單元面積1,088.00平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於80年09月25日府工二字第80061449號公告「修訂縱貫鐵路、敦化南路、和平東路、復興南路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案」及91年07月18日府都二字第09115304500號公告「擬訂『臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點』條文案」計畫範圍內，後經臺北市政府108年4月25日府都規字第10830178021號公告「臺北市松山區都市計畫通盤檢討細部計畫案」，並於該通盤檢討細部計畫案中修訂「臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」，爰本更新單元所在位置依前述修訂後之管制要點，屬敦化南北路特定專用區(A區)(依都市計畫說明書圖規定辦理)(原屬第肆之壹種住宅區)，建蔽率為65%，容積率依原使用分區之容積率(400%)規定辦理。

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為商業、辦公及住宅混合使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有1棟建物，屋齡已逾41年，建物為14層樓鋼筋混凝土造建物。現況低樓層為金融業、餐飲業及零售業使用，其餘樓層為住宅、辦公混合使用。

(三) 周邊土地及建築物使用現況

本更新單元周邊之土地及建築物使用包含商業、辦公及住宅。更新單元東南向為仁愛敦化圓環，為臺北市重要地標，另北側復興國小、西北側宏恩醫院、西南側臺北聯合醫院仁愛院區等，均在本更新單元 200 公尺範圍內。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含大安區復興段二小段 212 地號 1 筆土地，總面積 1,088.00 平方公尺，全數為私有土地。

(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 9,082.93 平方公尺，全數為私有。

四、更新課題

(一) 更新單元內建築物「亞洲仁愛大廈」屋齡已逾 41 年，建物外觀老舊窳陋，影響仁愛敦化商圈重點地標之市容景觀；建物內部動線狹隘，不利於行動不便者或長者出入使用。

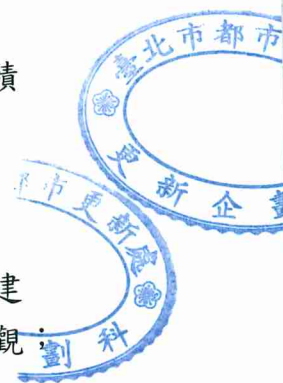
(二) 單元內建物之整體規劃及結構設計不符合最新消防及耐震法規要求，如有災害發生，未能在最短時間內疏散人員，亦未能將損害降至最低。

(三) 單元內現有建物 74 戶，惟僅有法定汽車停車位共 24 個，停車空間顯然不足，易使停車需求漫溢至周邊巷弄。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

更新單元位處仁愛敦化圓環周邊，都市計畫使用分區多數屬敦化南北路特定專用區，臨仁愛路、敦化南北路之建築物現況多數為中高樓層大樓；次要道路(巷弄間)周邊則多為第四種住宅區，大多坐落四五層樓公寓或中樓層華廈，整體而言，土地使用現況多數能符合都市計畫使用目標。



更新單元周邊 500 公尺範圍內之學校系統包括仁愛國小、仁愛國中、復興實驗高級中學，醫療院所包括臺北市立聯合醫院仁愛院區、宏恩綜合醫院，公園綠地包括仁愛公園、東豐公園，警政系統則有仁愛路四段 71 巷內的敦化南路派出所。

二、周邊環境發展

更新單元現況建築物為 14 層樓鋼筋混凝土造大樓，沿仁愛路留設 3.64 公尺騎樓，單元所在街廓東側鄰地為 15 層樓大樓，建築物臨路面退縮留設無遮簷人行步道，建物地面層做金融辦公業使用；更新單元同街廓內北側臨地則為 2 層樓及 5 層樓建築，地面層均做餐飲業使用，並未沿計畫道路留設人行空間。本更新單元東側毗鄰土地現屬「擬訂臺北市大安區復興段二小段 196 地號等 2 筆（原 179-2 地號等 6 筆）土地都市更新事業計畫案」範圍，本更新單元及鄰地更新案完成後，應均能依敦化南北路特定專用區管制規定延仁愛路四段退縮留設 4 公尺騎樓，共同改善環境空間。

更新單元西側、南側之對側街廓為直接面臨仁愛路四段，現況均為有設置騎樓之大樓，臨次要道路部分現況無人行空間。更新單元北向對側街廓主要坐落仁愛路四段 91 巷內，多數為華廈或公寓，道路以單行道居多，現況已部分劃設標線型人行道，建議未來均能依敦化南北路特定專用區管制規定於基地沿計畫道路側退縮留設至少 1.5 公尺無遮簷人行道，以維持道路通暢、提升消防救災機能，與創造友善安全的步行環境。

三、整體規劃構想

本案依「臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」規定，在滿足原住戶之更新後分回需求前提下，以提供各種商業、辦公室業發展為主，延續敦化南北路特定專用區商業行為紋理，並於更新後改善基地內既有建築物之老舊窳陋狀況，希冀能透過建築物設計及配置，同步改善人行動線安全、提供無障礙通行空間、減少交通衝擊及停車需求外溢，加強與周邊社區防災機能等貢獻。

（一）更新單元範圍外

本更新單元周邊未涉及計畫道路開闢之事宜，更新單元南

側為仁愛路四段（60M），係臺北市重要交通幹道，車行方向為東向西單行道；單元西側為仁愛路四段 71 巷（8M），為北向南單行道，故更新單元兩側計畫道路均已開闢完成。有關更新單元範圍外之公共設施或人行道留設部分，除依「臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」，建築基地緊臨仁愛圓環側應依牆面線指定（或退縮留設 4 公尺之騎樓）之規定辦理，另於部分指定街區應留設 4 公尺以上騎樓、或於指定街區應留設 2~4 公尺帶狀開放空間，未位於指定街區應至少留設 1.5 公尺以上無遮簷人行道，且應與現有人行道齊平銜接；其餘則考量周邊計畫道路多已開闢完成，故建議依臺北市政府 100 年 7 月 22 日府法三字第 10032306900 號公布「臺北市土地使用分區管制自治條例」內容辦理，或建議退縮騎樓或留設 2 公尺以上無遮簷人行道，以提高整體環境之延續性及協調性，使區域交通系統和步行空間更為暢通。

（二）更新單元範圍內：

1. 建築物居中配置設計，留設步行與開放空間

本案更新後期能提升周邊地區的環境空間，故未來建築將於更新單元內居中配置，以讓周邊均可留設人行步行空間，依「臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」規定，於南側面仁愛路四段，鄰道路退縮留設 4 公尺之騎樓，以延續仁愛路圓環、仁愛路林蔭步行空間機能，輔以綠美化維護都市景觀之一致性，西側仁愛路四段 71 巷為 8 公尺計畫道路，依前開管制要點規定應比照第三種商業區檢討，故規劃退縮留設無遮簷人行道或 3.64 公尺騎樓，改善現況無人行道之問題，以讓本案所在街廓能有更完整之步行環境。

2. 基地立體複合式規劃使用

本案更新後，遵循「臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」精神，擬於低樓層部分規劃金融、辦公、餐飲等商業使用，除延續原現行商業街區之機能，同時可強化敦南特專區商業使用紋理，中高層規劃住宅使用以滿足原住戶參與都市更新分回需求，期能



帶動周邊社區生活與商業活動的協調發展。

3. 引入綠建築及智慧型建築設計理念

遵循「臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」精神，考量建築物之節能省碳及寧適性，基地規劃與建築設計上引入綠建築及智慧型建築所提倡之生態、節能、減廢、健康理念，以減緩更新後建物對於周邊地區及地球整體環境之影響，藉以達到節省能源、節省資源、低汙染之建築，提供舒適、健康、環保之商業與生活居住環境。

4. 提升周邊地區消防救災機能

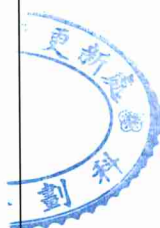
本更新單元兩面臨路，寬度均在 8 公尺以上，未來擬於仁愛路四段與仁愛路四段 71 巷退縮留設騎樓與人行步道，並規劃 8 公尺 x 20 公尺消防救災活動空間，同時與北側、東側鄰棟建築保持適當的間隔距離，並配合都市設計與周邊環境風貌，以提升本更新單元及周邊地區的消防救災機能。

(三) 其他：本案整體更新公益性說明如下表。

表 1 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	內容
1	充分考量 周邊交通系統	1. 本案更新單元臨接 60 公尺寬仁愛路，且臨近仁愛敦化圓環商業街區，更新後建築基地規劃，將配合「臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」及現況商業街區人行動線，於沿南側仁愛路四段留設 4 公尺騎樓，仁愛路四段 71 巷退縮留設無遮簷人行道或 3.64 公尺騎樓，改善現況無人行空間之不便，未來亦利用鋪面、警示燈等方式妥善規劃人、車動線，並降低人、車交會之情形。 2. 汽、機車停車空間將設置於更新後大樓地下層，透過停車需求內部化，減少現況因

編號	公益性設施及相關配置之規劃構想	內容
		停車對周邊交通衍生之問題，車道出入口擬配置於仁愛路四段 71 巷，以避免社區居民進出地下室時對主要道路（仁愛路四段）之交通產生衝擊。
2	加強都市防災機能 自然永續節能減碳	1. 透過更新重建結構完善之住商混和大樓，以確保地震發生時建築結構安全無虞。 2. 於鄰計畫道路側退縮留設步行空間，仁愛路四段與仁愛路四段 71 巷規劃消防救災活動空間，共同改善周邊地區的消防救災機能。 3. 與鄰棟建築保持適當間隔，透過法定空地留設，以供未來逃生避難之用，使消防救災的機能與動線更加完善。
3	提供地區性 公益回饋	1. 透過人行道的留設，提供給周遭民眾舒適、安全的人行環境。 2. 基地內人行步道予以綠美化設計，使與仁愛路林蔭大道意象相互結合。 3. 將範圍內的停車需求內部化處理，舒緩周邊地區停車空間之壓力。 4. 增加商業使用空間，強化仁愛圓環金融、辦公等商業街區機能。
4	推動友善 無障礙空間	1. 引入全齡皆可使用的生活環境理念，未來於退縮之空間均與現有人行道順平銜接。 2. 更新後建築物內部之地坪將順平設計，與建築外部人行空間順平處理。 3. 未來將依建築技術規則規定，設置無障礙梯、無障礙升降機等，以創造完整的無障礙生活環境。



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 1,088.00 平方公尺，其所在街廓面積約為 3,645.00 平方公尺，約占該街廓 29.85%，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 3 款「街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者。」之規定。

三、建築物及地區環境評估標準

本更新單元於 106 年 3 月 31 日掛件當時係依 98 年 1 月 8 日臺北市政府(98)府法三字第 09733470000 號令修訂之「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」之評估標準指標檢討，後依臺北市政府 108 年 9 月 19 日府都新字第 10830174623 號函，改以 108 年 12 月 19 日臺北市政府(108)府法綜字第 1086047271 號令修正發布「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」之評估標準指標檢討，本更新單元符合下列指標：

- (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 1 棟，為使用年期逾 41 年之鋼筋混凝土造建

物，已逾年期建築物棟數占範圍內建築物棟數比例為100%，且範圍內該棟建築物之法定停車位數，依臺北市政府核發 68 使字第 0349 號使用執照圖登載為 24 部，低於總戶數 74 戶(不含復興段二小段 2061 建號共同使用部份)之 7/10，故依本指標檢討本案法定停車位數低於戶數 7/10 之建築物棟數共計 1 棟，占本案範圍內已逾更新年期棟數的 100%，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。」：申請範圍內共 75 戶(含復興段二小段 2061 建號共同使用部份)，總樓地板面積 9,082.93 平方公尺，總戶數扣除共同使用部分後為 74 戶，當地平均居住樓地板面積 96.00 平方公尺/戶(依「99 年人口及住宅普查結果綜合報告」表 90 住宅之樓地板面積統計資料結果，臺北市平均每宅居住面積為 96 平方公尺/宅)，本案未達當地平均居住樓地板面積水準之戶數共計 45 戶，占本案總戶數之 60.81%，超過本案總戶數的 1/2 以上，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

本更新單元於 106 年 3 月 31 日送件當時，因北側相鄰土地同小段 210、211、212-2、212-3 地號等 4 筆土地屬於 105 年 7 月 15 日璞真建設股份有限公司申請「擬訂臺北市大安區復興段二小段 179-2 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」(現案名為「擬訂臺北市大安區復興段二小段 196 地號等 2 筆【原 179-2 地號等 6 筆】土地都市更新事業計畫案」)範圍內，故經境向聯合建築師事務所莊希聖建築師簽證確認無造成該 4 筆鄰接土地為畸零地，同小段 175-1、213 地號等 2 筆土地屬公共設施用地之道路用地，亦經建築師簽證確認無造成該 2 筆鄰接土地為畸零地。



後因 107 年 11 月 9 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 350 次會議決議前揭事業計畫案依建管處畸零地調處決議同意排除上述同小段 210、211、212-2、212-3 地號等 4 筆土地，另 106 年 9 月 18 日自同小段 213 地號（道路用地）逕為分割出 213-1 地號（未與本更新單元毗鄰），故上述 4 筆毗鄰土地依 107 年 12 月 28 日修定臺北市畸零地使用自治條例規定，211、212-2 地號等 2 筆土地屬已建築完成之土地，非為畸零地，另依上開自治條例第 3 條規定檢討，210、212-3 地號均屬畸零地。

故同小段 210、212-3 地號土地後續將依 109 年 5 月 4 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 417 次會議「自行劃定更新單元涉畸零地案件之通案處理原則」之決議，以及臺北市畸零地使用自治條例第 8 條規定辦理。

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、溝渠之情形。

八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式

本更新單元範圍內無公有土地。

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

本更新單元經境向聯合建築師事務所莊希聖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 106 年 3 月 4 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	68	73	1,088.00	9,033.84
排除總和	0	2	15.88	180.35
計算總和(A)	68	71	1,072.12	8,853.49
目前有更新意願數(B)	45	46	722.76	5,918.47
目前有更新意願比(B/A)	66.18%	64.79%	67.41%	66.85%
目前無更新意願數(C)	5	5	52.88	439.57
目前無更新意願比(C/A)	7.35%	7.04%	4.93%	4.96%
目前未表達意願數(D)	18	20	296.48	2,495.46
目前未表達意願比(D/A)	26.47%	28.17%	27.65%	28.19%

統計日期：106 年 3 月 18 日止

註：本案範圍內合法建築物總面積為 9,082.93 m²，但有 4 戶漏未登記共有部分持分，合計漏登面積共 49.09m²，故本案目前得表達參與意願之總面積為 9,033.84 m²。

（二）相鄰土地所有權人參與更新意願

本案於 106 年 3 月 31 日辦理申請劃定更新單元，當時相鄰土地已全數納入「擬訂臺北市大安區復興段二小段 179-2 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」（現案名為「擬訂臺北市大安區復興段二小段 196 地號等 2 筆【原 179-2 地號等 6 筆】土地都市更新事業計畫案」）範圍內，故無需辦理相鄰土地參與更新意願調查。惟因該事業計畫案範圍內同小段 210、211、212-2、212-3、213-1 地號等 5 筆土地尚與實施者辦理畸零地調處，爰於 106 年 12 月 22 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 307 次會議決議：「本更新單元案俟鄰地畸零地調處程序完成後，並確認鄰地參與本案更新意願後再提會討論。」

後因該事業計畫案經畸零地調處完竣，確定排除其範圍內同小段 210、211、212-2、212-3、213-1 地號等 5 筆土地，故本案僅依前開第 307 次審議會議決議辦理相

鄰土地協調會。本更新單元相鄰土地面積為 212.00 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 108 年 2 月 15 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

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）	2	2	212.00	637.94
目前有更新意願數（B）	0	0	0	0
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	102.00	134.82
目前無更新意願比（C/A）	50.00%	50.00%	48.11%	21.13%
目前未表達意願數（D）	1	1	110.00	503.12
目前未表達意願比（D/A）	50.00%	50.00%	51.89%	78.87%

統計日期：108 年 3 月 1 日止

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、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形

一、歷次都市更新及爭議處理審議會辦理情形

（一）106 年 12 月 22 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 307 次審議會

會議決議：「本更新單元案俟鄰地畸零地調處程序完成後，並確認鄰地參與本案更新意願後再提會討論。」

（二）109 年 8 月 3 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 429 次審議會

會議決議：「同意本案申請自行劃定更新單元修正後通過。」

二、申請人回應情形

(一)106 年 12 月 22 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 307 次審議會—審查意見回應綜理表

發表人	審查意見	申請單位回覆及處理情形	修正 頁次
消防局 林幹事 清文	有關消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。	敬悉。本案於整體規劃構想中已依內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定規劃消防救災活動空間。詳參圖 4：更新單元範圍內規劃構想圖。	P.28
簡委員 裕榮	1. 鄰地事業計畫範圍有無包含 210、212-3 地號等 2 筆土地？	本案鄰地事業計畫範圍原已包含同小段 210、212-3 地號等 2 筆土地，並經市府 105 年 1 月 19 日府都新字第 10432581500 號函核准劃定更新單元在案，該案實施者並於 105 年 7 月 15 日申請都市更新事業計畫報核在案。惟後續因經臺北市畸零地調處委員會審議後，經決議同意排除同小段 210、212-3 地號土地，故本案業依第 307 次會議決議，於鄰地畸零地調處程序完成後，就鄰案排除之同小段 210、211、212-2、212-3、213-1 地號等 5 筆土地，於 108 年 2 月 15 日召開相鄰土地協調會議完竣。迄 108 年 3 月 1 日本案相鄰土地表示參與意願截止日，2 位土地及合法建物所有權人中，1 位表達無意願參與、1 位未表達意願，故依規定，相鄰土地參與意願比例因低於本案更新單元範圍內之參與意願，爰依本案原申請之劃定更新單元範圍續行審議。	P.9~P.10、 附件冊四- 相關會議紀 實(二)
	2. 建議等待鄰地事業計畫案辦理畸零地調處結果確定後，本案更新單元範圍再提大會審議。	敬悉。本案已依第 307 次會議決議，於鄰地畸零地調處程序完成後，就鄰案排除之同小段 210、211、212-2、212-3、213-1 地號等 5 筆土地，於 108 年 2 月 15 日召開相鄰土地協調會議，迄 108 年 3 月 1 日本案相鄰土地表示參與意願	P.9~P.10、 附件冊四- 相關會議紀 實(二)

發表人	審查意見	申請單位回覆及處理情形	修正 頁次
		截止日，2 位土地及合法建物所有權人中，1 位表達無意願參與、1 位未表達意願，故依規定，相鄰土地參與意願比例因低於本案更新單元範圍內之參與意願，爰依本案原申請之劃定更新單元範圍續行審議。	
何委員 芳子	1. 鄰地事業計畫案目前是在調處階段，是因為 210、212-3 地號等 2 筆土地不同意參與事業計畫而進行調處程序，萬一調處的結果是同意排除在事業計畫範圍外，本案仍需考量其是否有意願加入本案更新單元範圍。	敬悉。本案已依第 307 次會議決議，於鄰地畸零地調處程序完成後，就鄰案排除之同小段 210、211、212-2、212-3、213-1 地號等 5 筆土地，於 108 年 2 月 15 日召開相鄰土地協調會議，迄 108 年 3 月 1 日本案相鄰土地表示參與意願截止日，2 位土地及合法建物所有權人中，1 位表達無意願參與、1 位未表達意願，故依規定，相鄰土地參與意願比例因低於本案更新單元範圍內之參與意願，爰依本案原申請之劃定更新單元範圍續行審議。	P.9~P.10、 附件冊四 - 相關會議紀 實(二)
	2. 依本案目前資料顯示更新同意比例尚未達到更新事業計畫門檻，仍建議本案更新單元於鄰地事業計畫案畸零地調處期間努力整合範圍內更新意願。	敬悉。本案在 106 年 3 月 31 日申請劃定更新單元送件後，亦積極整合本社區所有權人參與都更意願，迄今更新參與意願約已達到 9 成之同意。	--
臺北市 都市更 新處	本案經洽詢建管處了解鄰地事業計畫範圍包含 210、212-3 地號等 2 筆土地，並已在 105 年 7 月 15 日報核，刻進行畸零地調處程序，目前已完成第 2 次公調，近期將提本市畸零地調處委員會審議。	敬悉。本案已依第 307 次會議決議，於鄰地畸零地調處程序完成後，就鄰案排除之同小段 210、211、212-2、212-3、213-1 地號等 5 筆土地，於 108 年 2 月 15 日召開相鄰土地協調會議，迄 108 年 3 月 1 日本案相鄰土地表示參與意願截止日，2 位土地及合法建物所有權人中，1 位表達無意願參與、1 位未表達意願，故依規定，相鄰土地參與意願比例因低於本案更新單元範圍內之參與意願，爰依本案原申請之劃定更新單元	P.9~P.10、 附件冊四 - 相關會議紀 實(二)

發表人	審查意見	申請單位回覆及處理情形	修正 頁次
		範圍續行審議。	
申請人 回應	(一) 本案經過 3 年的區權會所有住戶決議申請劃定更新單元，有關提到大約 66% 同意比例，目前住戶提供的同意文件遠高於這個數字。	--	--
	(二) 鄰地事業計畫案並未把我們包含在內，社區亦沒有建設公司來做整合，故需自力都更。	--	--
	(三) 社區快 40 年非常老舊，謹代表鄰居說明，請委員是不是能再評估，以對我們最好、最有利的方式做判斷。	--	--
	(四) 今天發言是否可以列入會議紀錄，社區明年要召開區權會，須跟所有住戶報告本次會議結果。	--	--
決議	本更新單元案俟鄰地畸零地調處程序完成後，並確認鄰地參與本案更新意願後再提會討論。	本案已依第 307 次會議決議，於鄰地畸零地調處程序完成後，就鄰案排除之同小段 210、211、212-2、212-3、213-1 地號等 5 筆土地，於 108 年 2 月 15 日召開相鄰土地協調會議，迄 108 年 3 月 1 日本案相鄰土地表示參與意願截止日，2 位土地及合法建物所有權人中，1 位表達無意願參與、1 位未表達意願，故依規定，相鄰土地參與意願比例因低於本案更新單元範圍內之參與意願，爰依本案原申請之劃定更新單元範圍續行審議。	P.9~P.10、 附件冊四 - 相關會議紀 實(二)

(二) 109 年 8 月 3 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 429
次審議會—審查意見回應綜理表

發表人	審查意見	申請單位回覆及處理情形	修正 頁次
消防局 林幹事清文	本案係申請劃定為更新單元，未涉及本局權管；另日後建物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部（營建署）102 年 7 月 22 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。	敬悉。本案目前業已依內政部（營建署）102 年 7 月 22 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定檢討本案消防救災規劃，後續於計畫階段亦將依前述規定辦理檢討防災與逃生避難計畫。	--
財政局 許幹事珍妮	本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。	--	--
交通局 洪幹事瑜敏	本局無意見。	--	--
都市發展局 都市規劃科 顏幹事邦睿	本案無意見。	--	--
都市發展局 都市設計科 謝幹事旻成	無意見。	--	--
劉委員秀玲	有關檢討書 P.25 建議退縮人行道部分，本案西側仁愛路四段 71 巷為 8 公尺計畫道路，依敦化南北路特定專用區土地使用管制要點規定，應比照第三種商業區檢討退縮留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行道，請申請單位依規定辦理檢討後修正。	謹遵辦理，已依委員意見更正「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」及「圖 4：更新單元範圍內規劃構想圖」。	P.27 P.28
虞委員積學	本案有關畸零地情事，於更新單元核准劃定後，請於事業計畫報核後，依照臺北市畸零地使用自治條例規定第 8 條規定辦理。	謹遵辦理，後續於事業計畫階段將依臺北市畸零地使用自治條例第 8 條規定通知畸零地所有權人。	--
申請人 回應	(一) 有關本案西側人行道建議退縮部分，遵照委員意見配合修正。	--	--
	(二) 有關畸零地部分，後續於事業計畫階段依臺北市畸零地使用自治條例規定第 8 條規定通知畸零地所有權人。	--	--

發表人	審查意見	申請單位回覆及處理情形	修正 頁次
決議	同意本案申請自行劃定更新單元修正後通過。	敬悉。	--



三、其他

(一) 審議會開會通知及會議紀錄

1. 臺北市政府 106 年 12 月 14 日府都新字第 10632698900
號函—臺北市都市更新及爭議處理審議會第 307 次會議開
會通知

臺北市府 開會通知單

10043

臺北市中正區延平南路85號2樓

受文者：財團法人都市更新研究發展
基金會

發文日期：中華民國106年12月14日

發文字號：府都新字第10632698900號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議資料1份

開會事由：臺北市都市更新及爭議處理審議會第307次會議

開會時間：中華民國106年12月22日(星期五)上午9時0分

開會地點：市政大樓北區2樓N206會議室專區

主持人：林主任委員洲民

聯絡人及電話：郭學穎 02-27815696轉3061

出席者：臺北市政府都市發展局 王副主任委員玉芬、臺北市都市更新處 方副主任委員
定安、臺北市政府財政局 游委員適銘、臺北市政府地政局 潘委員玉女、臺北
市政府交通局 鄭委員淳元、臺北市建築管理工程處 張委員明森、臺北市都市
計畫委員會 劉委員秀玲、詹委員勳敏、逕委員維新、蕭委員麗敏、黃委員台生
、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、簡委員伯殷、張委員鈺光、王委員
重平、趙委員正義、簡委員裕榮、何委員彥陞

列席者：臺北市都市更新處 陳執行秘書信良、臺北市都市更新處 陳執行秘書建華、臺
北市政府財政局 徐幹事淑麗、臺北市政府財政局 黃幹事宏玲、臺北市政府地
政局 洪幹事于佩、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府交通局 洪幹事
瑜敏、臺北市政府交通局 謝幹事霖霆、臺北市政府交通局 梁幹事筠翎、臺北
市政府社會局 許幹事韶芹、臺北市政府文化局 林幹事舒華、臺北市政府文化
局 蔡幹事佩欣、臺北市建築管理工程處 王幹事光宇、臺北市政府工務局新建
工程處 陳幹事家邦、臺北市政府工務局新建工程處 丁幹事仲仁、臺北市政府
法務局 張幹事雅雯、臺北市政府消防局 林幹事清文、臺北市政府都市發展局
都市規劃科 蘇幹事芯慧、臺北市政府都市發展局都市設計科 謝幹事旻成、臺
北市都市更新處 袁幹事如瑩、臺北市都市更新處 江幹事中信、臺北市政府政
風處、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公會、臺北市不動產開發商業
同業公會、臺北市都市更新學會、臺北市都市更新整合發展協會、中華民國建
築技術學會、臺北市都市計畫技師公會、財政部國有財產署(討2-4)、財政部國
有財產署北區分署(討2-4)、臺北市中山區中山段一小段614地號等6筆土地都市
更新會(討1)、國土不動產投資顧問公司(討1)、周夢龍、簡志聰、柯智明建築
師事務所(討1)、沈錦郎(討1)、黃冠榕(討2)、朱文熙建築師事務所(討2)、賴
雅莉(討3)、西華都市更新股份有限公司(討3)、張幸一(討4)、弘傑開發事業股
份有限公司(討4)、合作金庫商業銀行股份有限公司(討5)、合作金庫資產管理

臺北市都市更新及爭議處理審議會307次審議會會議資料

議 程

議程	時間	提會資料頁碼
一、主席致詞	09:00~09:01	-
二、討論提案		
(一)「變更(第二次)臺北市中山區中山段一小段614地號等6筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人:事業科 林鴻鈞 2781-5696#3072)	09:01~09:40	1
(二)申請自行劃定「臺北市萬華區雙園段一小段285地號等19筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人:企劃科 蔡峻維 2781-5696#3024)	09:40~10:10	7
(三)申請自行劃定「臺北市士林區天母段一小段103-4地號等6筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人:企劃科 歐瑜嬪 2781-5696#3030)	10:10~10:40	11
(四)申請自行劃定「臺北市士林區天母段一小段211-4地號等13筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人:企劃科 歐瑜嬪 2781-5696#3030)	10:40~11:10	15
(五)申請自行劃定「臺北市大安區仁愛段五小段480地號等1筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人:企劃科 蔡欣樺 2781-5696#3032)	11:10~11:40	23
(六)申請自行劃定「臺北市大安區復興段二小段212地號1筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人:企劃科 劉國華 2781-5696#3039)	11:10~11:40	27

備註:

- 1、依106年12月14日府都新字第10632698900號開會通知單辦理。
- 2、會議日期為106年12月22日，以上議程時間為預訂，實際時間視會議進行情形為準。
- 3、會議地點為市政大樓(北區)2樓N206會議室專區。
- 4、相關發言議事請依「臺北市政府都市發展局舉行會議注意事項」辦理。

2. 臺北市政府 107 年 1 月 16 日府授都新字第 10730010700
號函—臺北市都市更新及爭議處理審議會第 307 次會議紀
錄

檔 號：
保存年限：

臺北市府 函

地址：10488 臺北市中山區南京東路三段 168
號 17 樓

承辦人：蕭登

電話：02-27815696 轉 3058

傳真：02-27810577



受文者：財團法人都市更新研究發展基金會

發文日期：中華民國 107 年 1 月 16 日

發文字號：府授都新字第 10730010700 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄 1 份 (30010700BT0_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送本府 106 年 12 月 22 日召開「臺北市都市更新及爭議處
理審議會第 307 次會議」會議紀錄 1 份，請查照。



說明：

- 一、依本府 106 年 12 月 14 日府都新字第 10632698900 號開會通知
單續辦（諒達）。
- 二、陳情人之書面資料及發言內容，不列入會議紀錄，由更新
處收錄備考，另請實施者詳為紀錄陳情人發言內容，後續
納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明。
- 三、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯
然錯誤，請依行政程序法第 168 條等相關規定，於文到 10
日內提出書面意見，送本府彙辦。

正本：林主任委員洲民、臺北市政府都市發展局 王副主任委員玉芬、臺北市都市更新
處 方副主任委員定安、臺北市政府財政局 游委員適銘、臺北市政府地政局 潘委
員玉女、臺北市政府交通局 鄭委員淳元、臺北市建築管理工程處 張委員明森、
臺北市都市計畫委員會 劉委員秀玲、詹委員勳敏、逕委員維新、蕭委員麗敏、
黃委員台生、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、簡委員伯殷、張委員鈺光
、王委員重平、趙委員正義、簡委員裕榮、何委員彥陞、臺北市都市更新處 陳執
行秘書信良、臺北市都市更新處 陳執行秘書建華、臺北市政府財政局 徐幹事淑
麗、臺北市政府財政局 黃幹事宏玲、臺北市政府地政局 洪幹事千佩、臺北市政
府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市政府交通局 謝
幹事霖霆、臺北市政府交通局 梁幹事筠翎、臺北市政府社會局 許幹事韶芹、臺

3. 基地周邊經交通局評估尚無適當地點設置YouBike服務點，因附近有(捷運國父紀念館站)YouBike服務據點。

(十) 方副主任委員定安

1. 延吉公園是否有澆灌或灑水系統？目前公園需要去認養維護的事項是？針對公益性部分無實質規畫，不確定能做到的部分為何？
2. 本案提出回饋內容未來於事業計畫是否要求對價的容積獎勵？
3. 申請人所提的回饋內容請先與公園處、新工處溝通協調，確認本案公益性，成就本案以帶動地區發展。

申請人回應：

- (一) 有關公園處所稱之「臺北市公園及行道樹認養作業要點」第7點規定應做植栽養護(包括澆水、除草、施肥、驅蟲害、灌木叢枝葉修整、扶正及清潔維護等)、設施之巡查及維護(如發現設施毀損或遭他人違規使用者，應通報管理機關處理，並應對毀損設施採取必要之改善措施，善盡管理維護責任)以及認養契約約定之其他事項，另作業要點規範認養期間以三年為原則，申請人將續簽3年以上，並依認養人負責事項做相關認養義務。
 - (二) 本案目前是由合庫四家金控子公司做使用，未來將做辦公使用不對外做住宅或出租行為，另認養公園之管理維護將由合庫集團負責。
 - (三) 有關本案涉及捷運禁限建範圍後續將於事業計畫階段依捷運局相關辦法做規範及檢討。
 - (四) 本案更新單元北側留設(8Mx8M)街角廣場以及開放空間未來不會設置任何圍籬、圍牆，將開放做綠化空間使用。
 - (五) 本案現有機車位停放空間目前是由這棟辦公同仁使用，未來將機車位引導至地下室，改善整體周邊環境，減少機車亂停現象，將於事業計畫階段做妥善規劃。
 - (六) 依本次提會公益性回饋構想內容包括於更新單元北側留設(8Mx8M)街角廣場串連捷運站人行出入口、認養基地周邊公有人行道及捷運站臨忠孝東路側之公有人行道10年，另將認養延吉公園10年以及捐贈主管機關YouBike設置費用150萬等公益性回饋內容，將不申請對價的容積獎勵。
- 決議：本案請補充本次提會公益性回饋構想內容於檢討書中，公益性回饋事項依申請人承諾為無償提供，將於事業計畫階段不申請容積獎勵，有關本案回饋細項請再與相關單位確認需求性，並請申請人依各委員之意見修正檢討書內容後再送更新處確認，同意本案劃定為更新單元。

六、申請自行劃定「臺北市大安區復興段二小段212地號1筆土地為更新單元」都市

更新審議案（承辦人：企劃科 劉國華 2781-5696#3039）

討論發言要點：

（一）消防局 林幹事清文（書面意見）

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部（營建署）102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（二）簡委員裕榮

1. 鄰地事業計畫範圍有無包含210、212-3地號等2筆土地？
2. 建議等待鄰地事業計畫案辦理畸零地調處結果確定後，本案更新單元範圍再提大會審議。

（三）何委員芳子

1. 鄰地事業計畫案目前是在調處階段，是因為210、212-3地號等2筆土地不同意參與事業計畫而進行調處程序，萬一調處的結果是同意排除在事業計畫範圍外，本案仍需考量其是否有意願加入本案更新單元範圍。
2. 依本案目前資料顯示更新同意比例尚未達到更新事業計畫門檻，仍建議本案更新單元於鄰地事業計畫案畸零地調處期間努力整合範圍內更新意願。

（四）臺北市都市更新處

本案經洽詢建管處了解鄰地事業計畫範圍包含210、212-3地號等2筆土地，並已在105年7月15日報核，刻進行畸零地調處程序，目前已完成第2次公調，近期將提本市畸零地調處委員會審議。

申請人回應：

- （一）本案經過3年的區權會所有住戶決議申請劃定更新單元，有關提到大約66%同意比例，目前住戶提供的同意文件遠高於這個數字。
- （二）鄰地事業計畫案並未把我們包含在內，社區亦沒有建設公司來做整合，故需自力都更。
- （三）社區快40年非常老舊，謹代表鄰居說明，請委員是不是能再評估，以對我們最好、最有利的方式做判斷。
- （四）今天發言是否可以列入會議紀錄，社區明年要召開區權會，須跟所有住戶報告本次會議結果。

決議：本更新單元案俟鄰地畸零地調處程序完成後，並確認鄰地參與本案更新意願後再提會討論。

柒、附圖



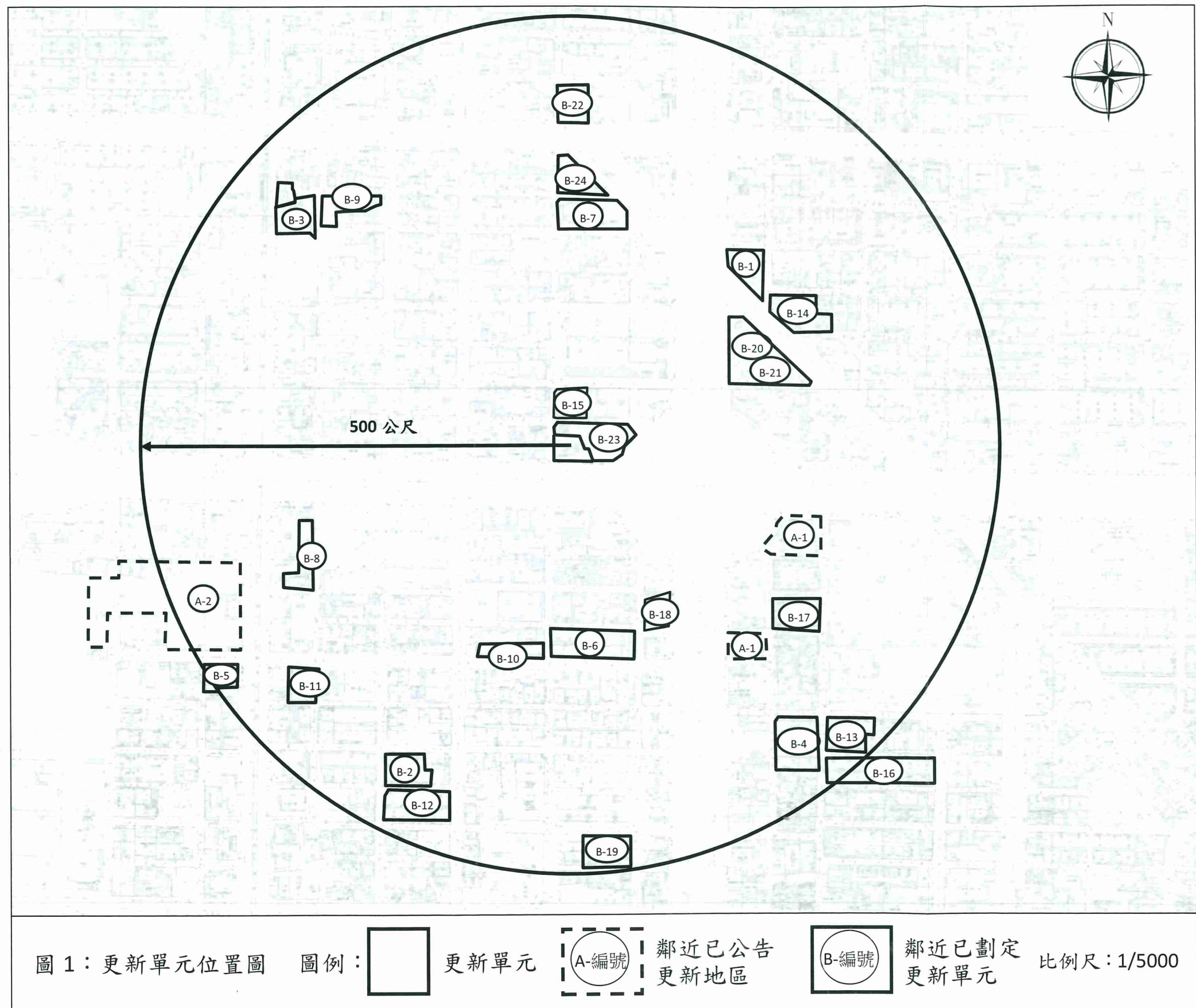
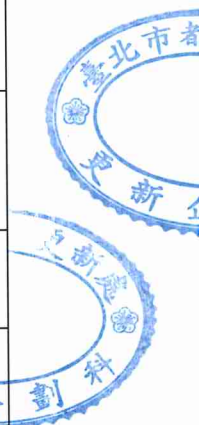


表 4 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

編號	劃定日期及文號	案名
A-1	89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號	仁愛路圓環東南側更新地區
A-2	89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號	師大附中東側更新地區
B-1	91 年 11 月 19 日府都四字第 09125869500 號	仁愛段二小段 679、679-1、680 地號（原勝利大廈）更新單元
B-2	96 年 5 月 14 日府都新字第 09601880900 號	劃定臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地為更新單元
B-3	96 年 6 月 12 日府都新字第 09603297900 號	劃定臺北市大安區復興段二小段 165 地號等 40 筆土地為更新單元
B-4	96 年 9 月 13 日府都新字第 09604720800 號	劃定臺北市大安區仁愛段四小段 225 地號等 25 筆土地為更新單元
B-5	96 年 10 月 23 日府都新字第 09606206900 號	劃定臺北市大安區懷生段二小段 316、316-2 地號等 2 筆土地為更新單元
B-6	97 年 5 月 19 日府都新字第 09702159600 號	劃定臺北市大安區復興段三小段 55 地號等 22 筆土地為更新單元
B-7	97 年 12 月 31 日府都新字第 09707806700 號	劃定臺北市大安區復興段二小段 7 地號等 2 筆土地為更新單元
B-8	98 年 1 月 7 日府都新字第 09707844900 號	劃定臺北市大安區復興段三小段 168-1 地號等 20 筆土地為更新單元
B-9	98 年 2 月 5 日府都新字第 09800127200 號	劃定臺北市大安區復興段二小段 142 地號等 13 筆土地為更新單元
B-10	98 年 11 月 13 日府都新字第 09804663700 號	劃定臺北市大安區復興段三小段 87 地號等 11 筆土地為更新單元
B-11	99 年 2 月 6 日府都新字第 09900058900 號	劃定臺北市大安區復興段三小段 301-1 地號等 16 筆土地為更新單元
B-12	99 年 7 月 27 日府都新字第 09902257600 號	劃定臺北市大安區復興段三小段 612-1 地號等 20 筆土地為更新單元
B-13	100 年 12 月 7 日府都新字第 10003569600 號	劃定臺北市大安區仁愛段四小段 192 地號等 13 筆土地為更新單元
B-14	101 年 11 月 14 日府都新字第 10131693100 號	劃定臺北市大安區仁愛段二小段 644 地號等 9 筆土地為更新單元



編號	劃定日期及文號	案名
B-15	102 年 3 月 7 日府都新字第 10132089000 號	劃定臺北市大安區復興段二小段 182 地號等 9 筆土地為更新單元(已失效)
B-16	102 年 3 月 22 日府都新字第 10132629900 號	劃定臺北市大安區仁愛段四小段 280 地號等 21 筆土地為更新單元
B-17	102 年 8 月 23 日府都新字第 10230507300 號	劃定臺北市大安區仁愛段四小段 81 地號等 6 筆土地為更新單元
B-18	102 年 11 月 7 日府都新字第 10231898200 號	臺北市大安區復興段三小段 3 地號等 1 筆土地為更新單元
B-19	102 年 11 月 7 日府都新字第 10231829600 號	臺北市大安區復興段三小段 403 地號等 11 筆土地為更新單元(已失效)
B-20	104 年 5 月 12 日府都新字第 10332009600 號	劃定臺北市大安區仁愛段二小段 687 地號 1 筆土地為更新單元
B-21	104 年 5 月 21 日府都新字第 10331957400 號	劃定臺北市大安區仁愛段二小段 687 地號 1 筆土地為更新單元(已失效)
B-22	104 年 9 月 4 日府都新字第 10431546400 號	劃定臺北市大安區復興段一小段 657-1 地號等 3 筆土地為更新單元(已失效)
B-23	105 年 1 月 19 日府都新字第 10432581500 號	劃定臺北市大安區復興段二小段 179-2 地號等 6 筆土地為更新單元
B-24	105 年 4 月 1 日都新字第 10530143900 號	劃定臺北市大安區復興段二小段 5 地號等 2 筆土地為更新單元



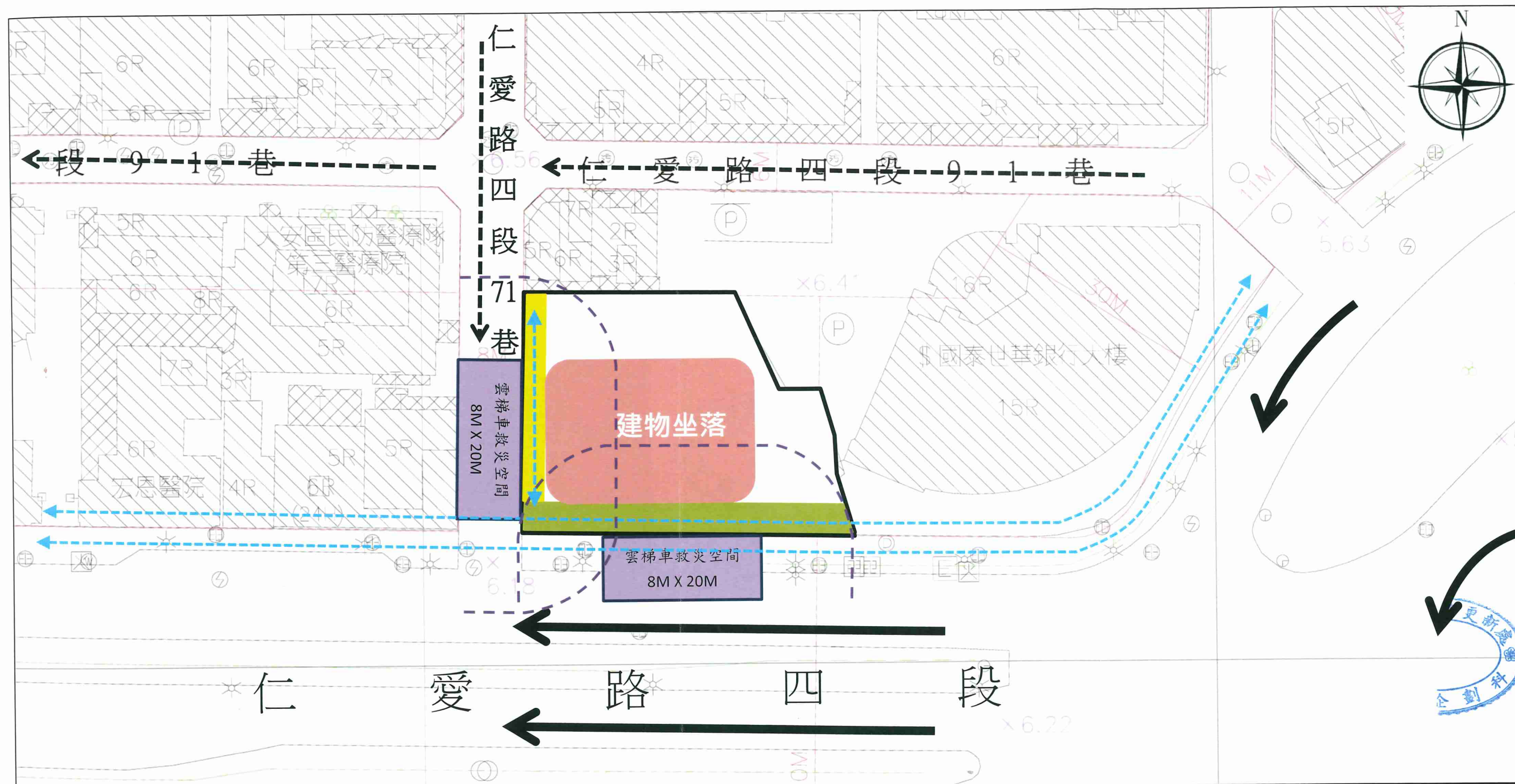


圖 4：更新單元範圍內規劃構想圖

圖例：

更新單元

雲梯車救災範圍(半徑 11M)
單元內外人行動線

指定留設 4M 騎樓
商業區臨接 8M 以上道路留設
無遮簷人行道或 3.64M 騎樓

主要道路車行方向
次要道路車行方向

比例尺
1/500

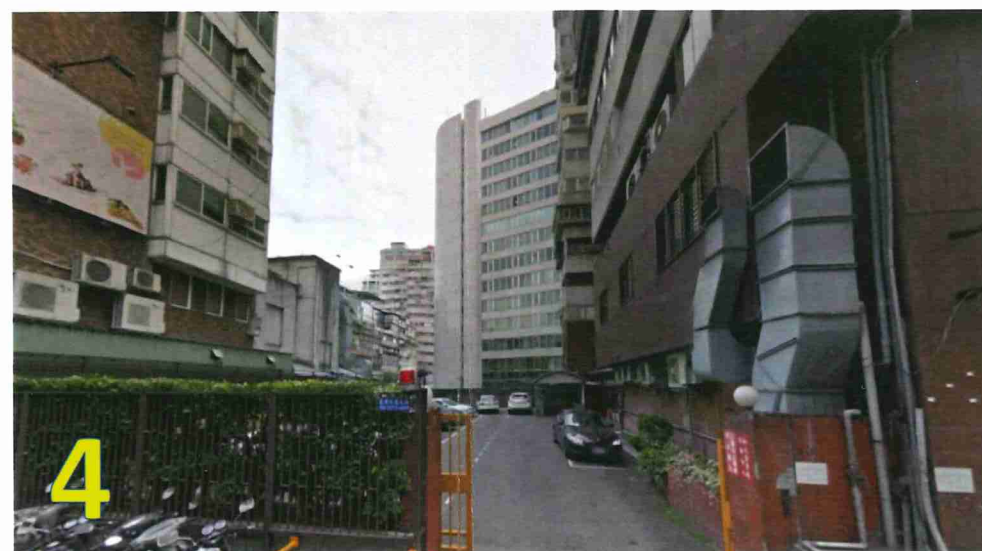
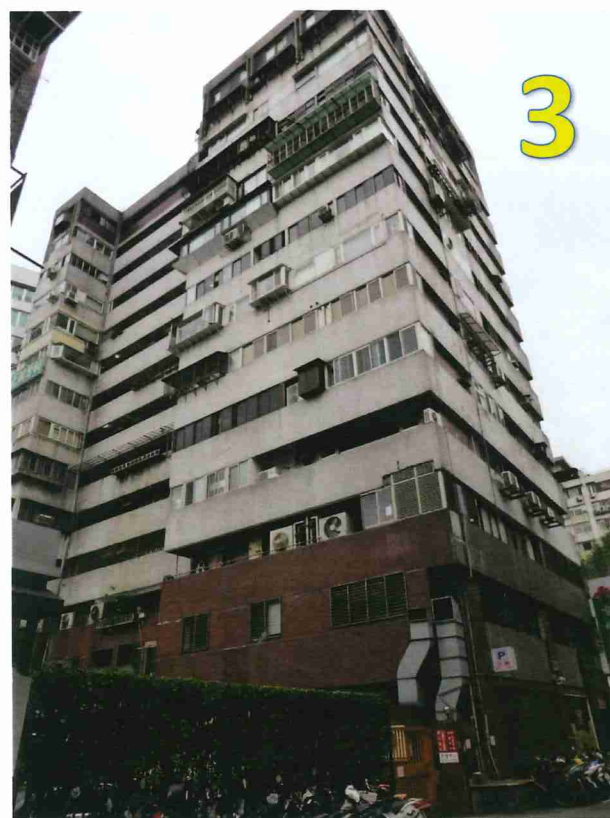
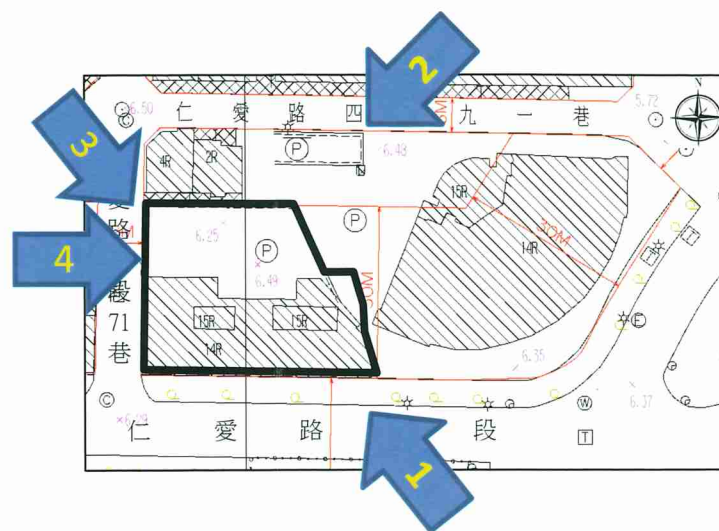


圖 5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例：  更新單元

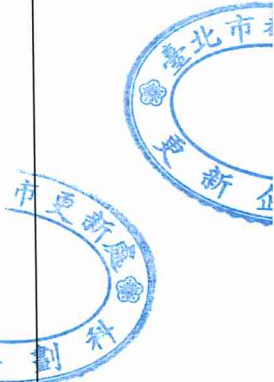
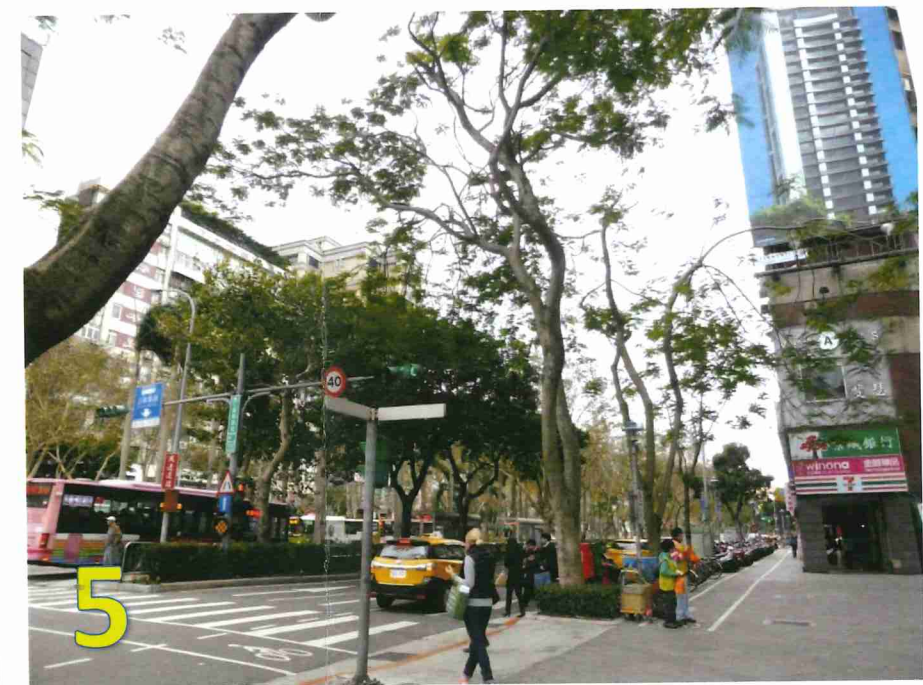
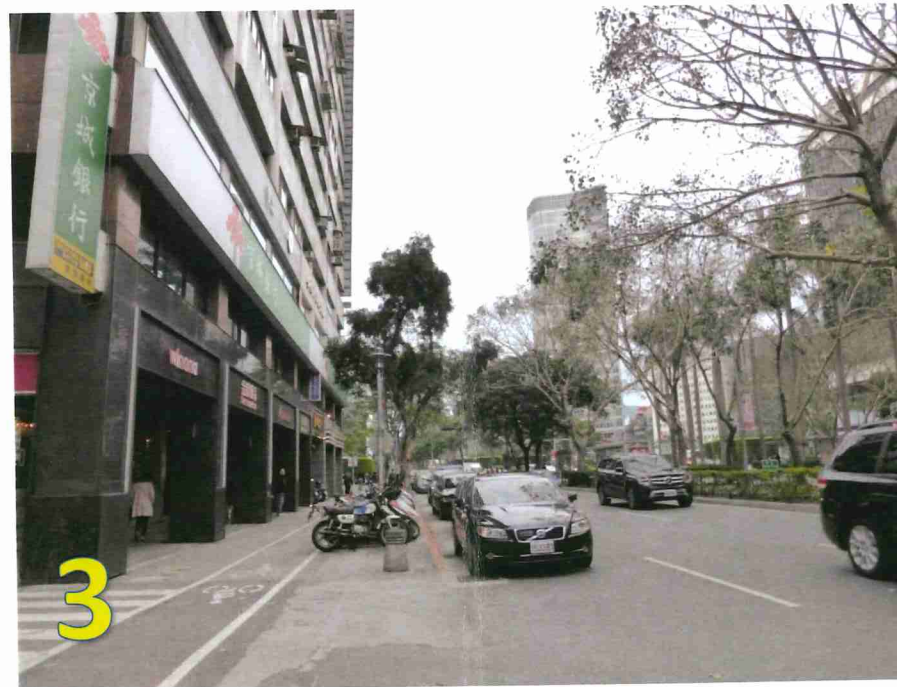
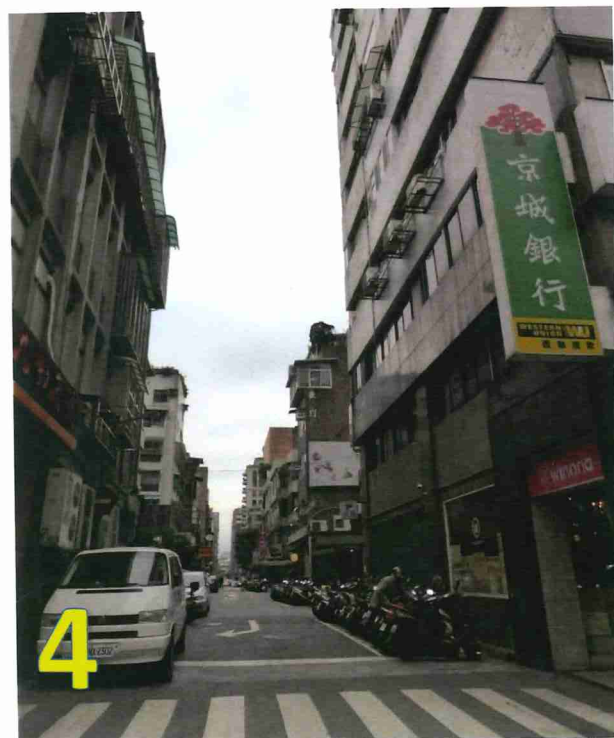
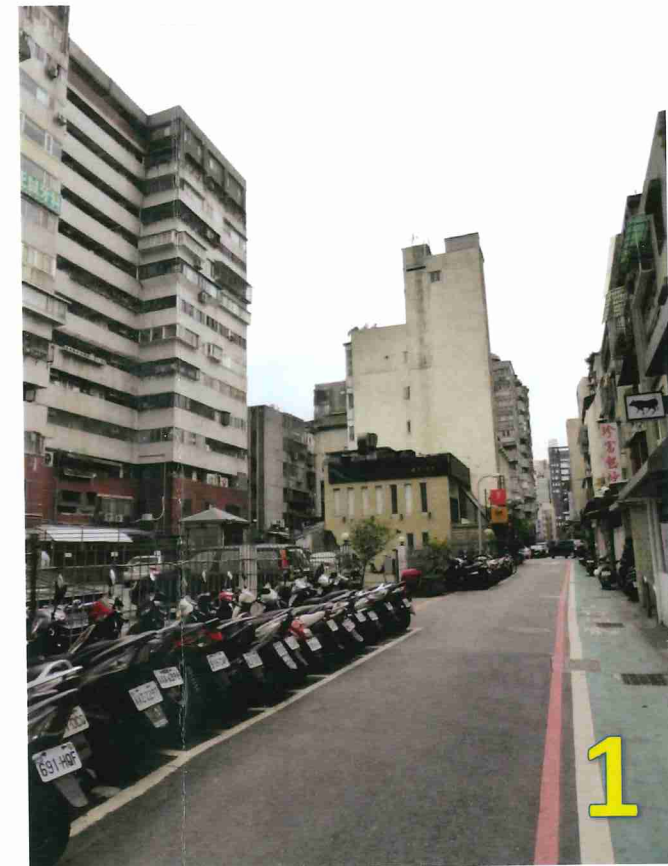
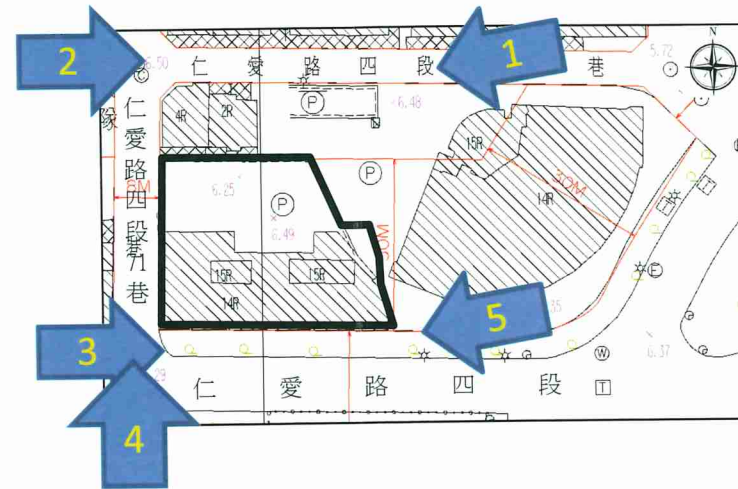
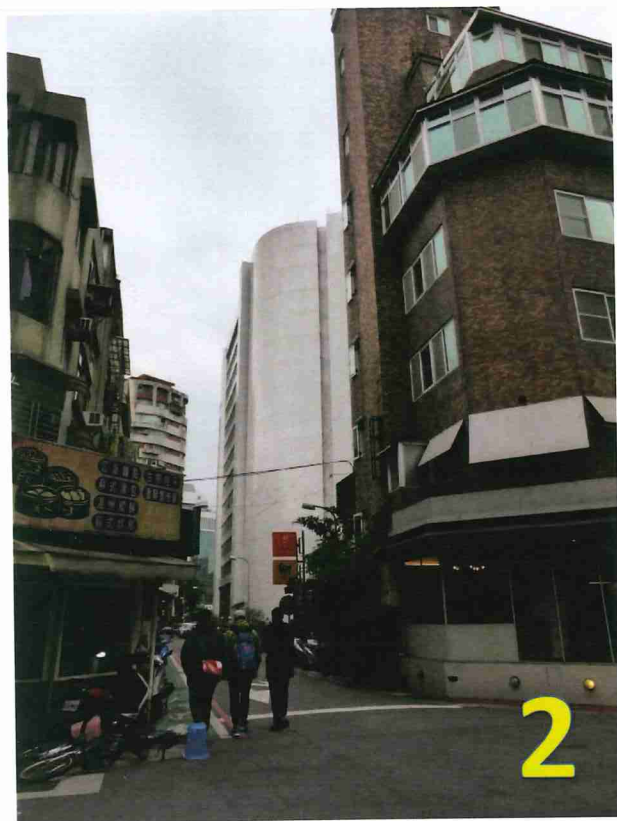


圖 6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

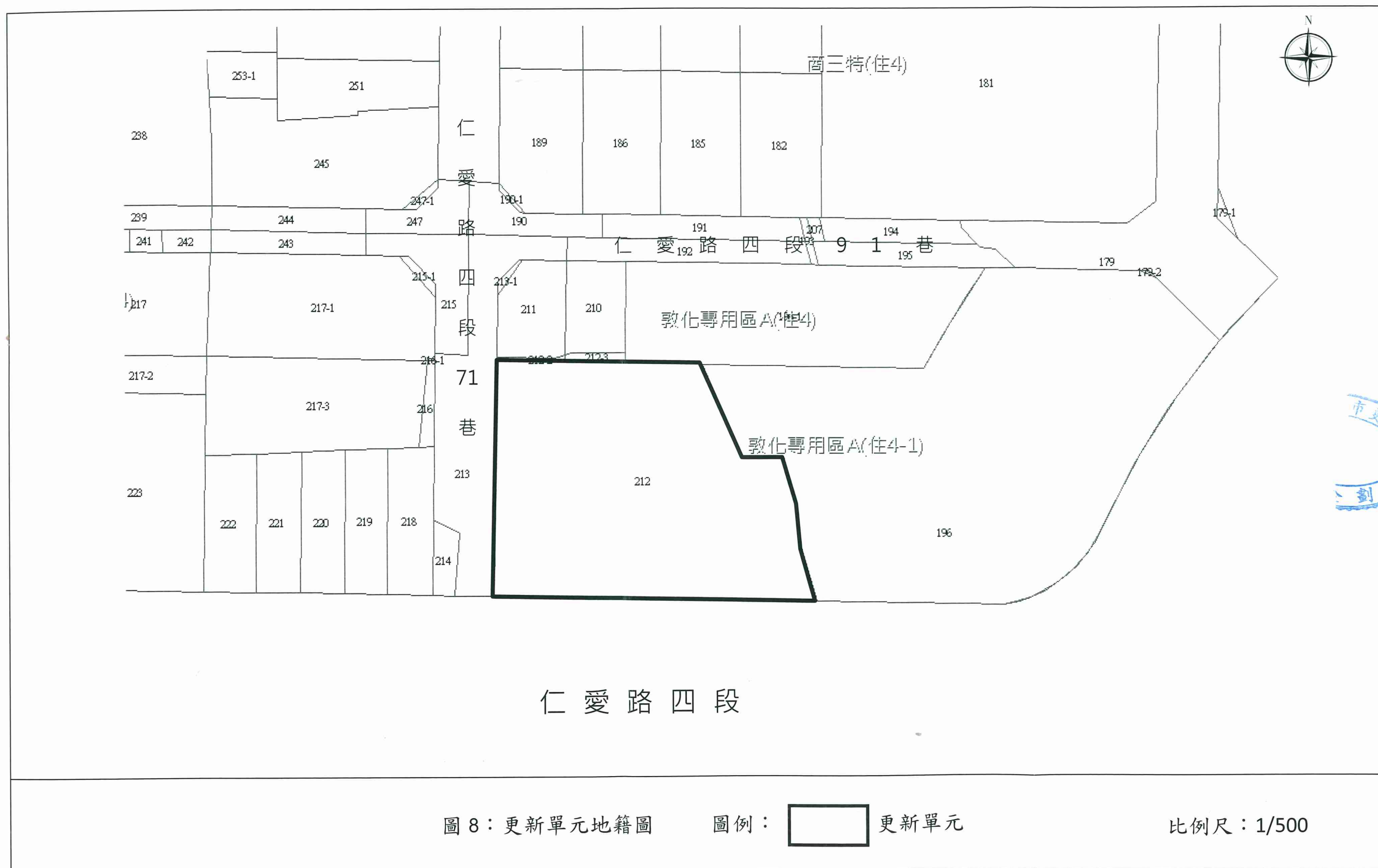
圖例：  更新單元

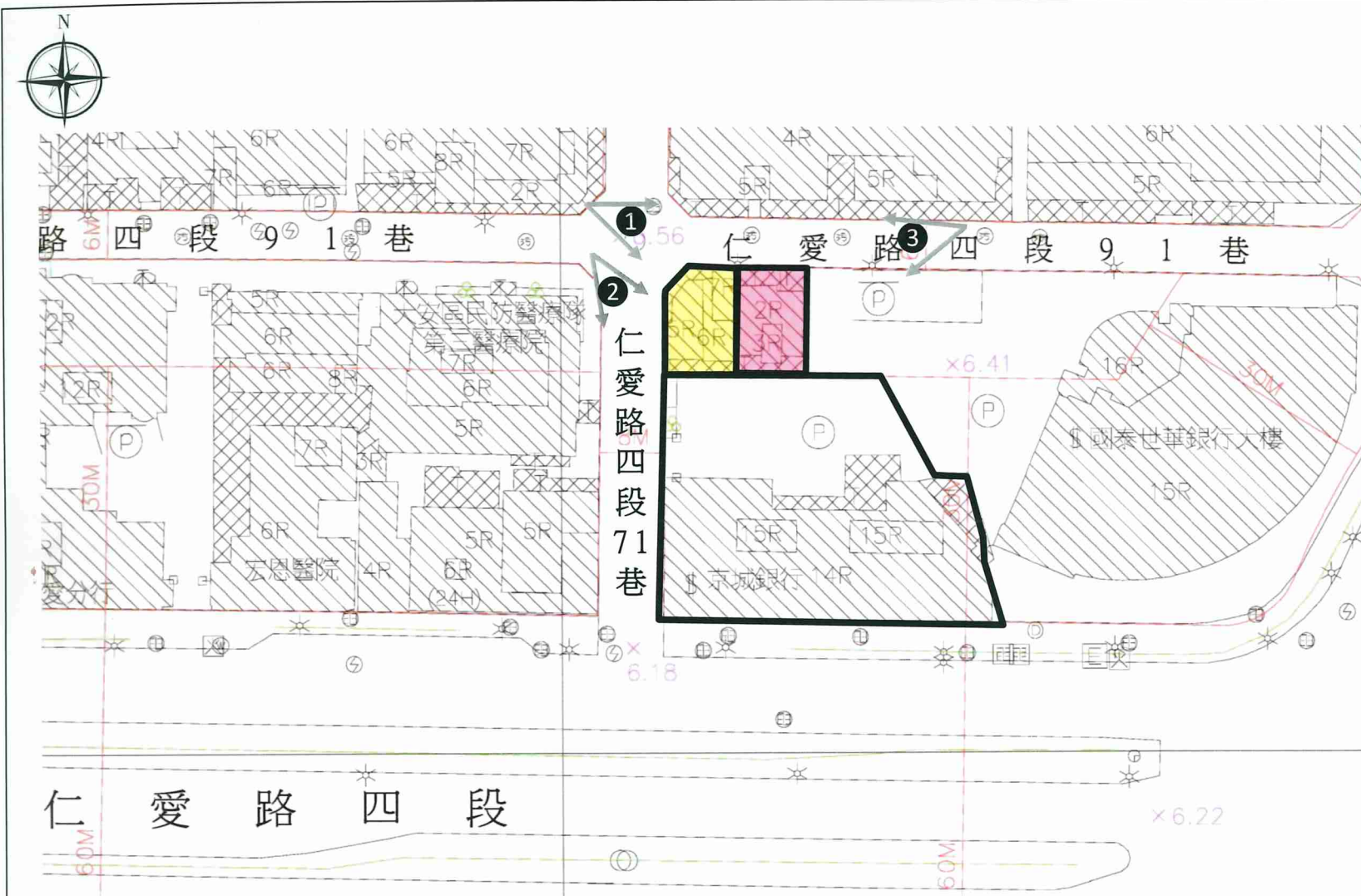


圖 7：更新單元建築物套繪圖

圖例： 更新單元







位置	地號	協調範圍土地面積 (m ²)	建築物樓層數 (層)	建築物年期 (年)
北側鄰地	210	94.00	2 層	54 年
	212-3	8.00		
	211	103.00	6 層	37 年
	212-2	4.00		
	213-1	3.00		

圖 9：鄰地協調範圍示意圖

圖例：



更新單元



北側鄰地(211、212-2、213-1 地號)



北側鄰地(210、212-3 地號)



附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

無

附錄二、相關函文

1. 臺北市政府都市發展局 106 年 4 月 14 日北市都新字第 10630724200 號函
2. 臺北市政府都市發展局 106 年 11 月 1 日北市都授新字第 10631088800 號函
3. 臺北市政府 107 年 10 月 30 日府都新字第 1076009546 號函—臺北市都市更新及爭議處理審議會第 350 次會議開會通知
4. 臺北市政府 107 年 12 月 3 日府都新字第 1076012048 號函—臺北市都市更新及爭議處理審議會第 350 次會議紀錄
5. 臺北市政府 108 年 9 月 19 日府都新字第 10830174623 號函
6. 109 年 5 月 4 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 417 次會議紀錄—「自行劃定更新單元涉畸零地案件之通案處理原則」
7. 臺北市政府 109 年 7 月 23 日府都新字第 1097015288 號函—臺北市都市更新及爭議處理審議會第 429 次會議開會通知
8. 臺北市政府 109 年 8 月 12 日府都新字第 1097013167 號函—臺北市都市更新及爭議處理審議會第 429 次會議紀錄



1. 臺北市政府都市發展局 106 年 4 月 14 日北市都新字第 10630724200 號函

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓

承辦人：劉國華

電話：(02)2781-5696分機3039

傳真：(02)2781-0570

電子信箱：mason@uro.taipei.gov.tw

10043

臺北市中正區延平南路85號2樓

受文者：財團法人都市更新研究發展基金會

發文日期：中華民國106年4月14日

發文字號：北市都新字第10630724200號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：民間申請自行劃定更新單元案退補正意見表1份

主旨：貴公司委託財團法人都市更新研究發展基金會申請自行劃定「臺北市大安區復興段二小段212地號1筆土地為更新單元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴公司106年3月31日申請表辦理。
- 二、旨揭申請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。
- 三、檢還申請書圖全卷，請派員取回，並請於本文送達日起30日內提送劃定更新單元相關文件至本局，補正次數以1次為限，屆期不補正或補正不符規定者，將駁回申請案，如有疑問請逕洽本市都市更新處，當竭誠為您解答。

正本：京城商業銀行股份有限公司

副本：財團法人都市更新研究發展基金會（含附件）

局長 抄 洲 民

本案依分層負責規定授權業務主管決行

2. 臺北市政府都市發展局 106 年 11 月 1 日北市都授新字第 10631088800 號函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：10488 臺北市中山區南京東路三段168
號17樓

承辦人：劉國華

電話：02-27815696轉3039

傳真：02-27810570

電子信箱：mason@uro.taipei.gov.tw

受文者：財團法人都市更新研究發展基金會

發文日期：中華民國106年11月1日

發文字號：北市都授新字第10631088800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司委託財團法人都市更新研究發展基金會申請自行劃定「臺北市大安區復興段二小段212地號1筆土地為更新單元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴公司署期106年5月17日申請表辦理。
- 二、旨揭案件將排入近期本市都市更新及爭議處理審議會審議，開會時間地點另函通知。
- 三、會議簡報參考版本請於本市都市更新處網站「都市更新協檢服務專區/附件下載」查詢，請依實際內容核實製作，並於15日內繳交簡報電子檔。

正本：京城商業銀行股份有限公司

副本：財團法人都市更新研究發展基金會

2017-12-01
10:44:22
章

(都市更新處代決)



3. 臺北市政府 107 年 10 月 30 日府都新字第 1076009546 號函
臺北市都市更新及爭議處理審議會第 350 次會議開會通知

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 開會通知單

10043

台北市中正區延平南路85號2樓

受文者：財團法人都市更新研究發展基金會(討4)

發文日期：中華民國107年10月30日

發文字號：府都新字第1076009546號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議資料1份

開會事由：臺北市都市更新及爭議處理審議會第350次會議

開會時間：中華民國107年11月9日(星期五)上午9時0分

開會地點：市政大樓北區2樓N206會議室專區

主持人：林主任委員洲民

聯絡人及電話：盧怡安 專案人員 02-27815696轉3060

出席者：臺北市政府都市發展局 王副主任委員玉芬、臺北市政府都市更新處 方副主任委員定安、臺北市政府財政局 游委員適銘、臺北市政府地政局 黃委員熾雲、臺北市政府交通局 鄭委員淳元、臺北市政府建築管理工程處 陳委員建華、臺北市政府都市計畫委員會 劉委員秀玲、詹委員動敏、遲委員維新、蕭委員麗敏、邱委員裕鈞、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、簡委員伯殷、林委員家祺、王委員重平、謝委員慧鶯、簡委員裕榮、劉委員玉山

列席者：臺北市政府都市更新處 陳執行秘書信良、臺北市政府都市更新處 簡執行秘書瑟芳、臺北市政府財政局 王幹事月蕊、臺北市政府財政局 黃幹事宏玲、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府地政局 洪幹事于佩、臺北市政府地政局 李幹事汪穎、臺北市政府交通局 吳幹事瑄俞、臺北市政府交通局 梁幹事筠翎、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市政府社會局 許幹事韶芹、臺北市政府文化局 黃幹事若津、臺北市政府文化局 蔡幹事佩欣、臺北市政府建築管理工程處 王幹事光宇、臺北市政府建築管理工程處 徐幹事文強、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市政府工務局新建工程處 丁幹事仲仁、臺北市政府法務局 張幹事雅雯、臺北市政府消防局 吳幹事尚欣、臺北市政府消防局 林幹事清文、臺北市政府都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠、臺北市政府都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵、臺北市政府都市發展局都市設計科 謝幹事昊成、臺北市政府都市更新處 袁幹事如瑩、臺北市政府都市更新處 江幹事中信、臺北市政府建築師公會、臺北市政府不動產估價師公會、臺北市政府不動產開發商業同業公會、臺北市政府更新學會、臺北市政府更新整合發展協會、臺北市政府政風處、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市政府都市計畫技師公會、恆業法律事務所、財政部國有財產署(討1)、財政部國有財產署北區分署(討1)、臺北市政府工務局新建工程處(討1)、財政部國有財產署(討2)、財政部國有財產署北區分署(討2)、宜蘭縣羅東鎮公所(討2)、陳阿成君(討1)、廣勝開發股份有限公司(討1)、巧惠有限公司(討1)、劉巧君(討1)、郭素霞君(討1)、陳文郁君(討1)、陳岳宏君(討1)、林芳宇(討2)、翁光輝(討2)、環元開發股份有限公司(討3)、黃秀莊建築師事務所(討3)、元宏不動產估價師事務所(討3)、王月里(討3)、王明珠(討3)、朱宜諭(討3)、李淑霞(討3)、侯孝光(討3)、侯孝光*(討3)、陳昶儒(討3)、陳祥明(討3)、陳祥明*(討3)、陳靖文(討3)、廖祐蔚(討3)、廖祐蔚*(討3)、謝味珍(討3)、蕭堯升(討3)、蕭文(討3)、蕭凱中(討3)、璞真建設股份有限公司(討4)、冠霖不動產顧問股份有限公司(討4)、原大聯合建築師事務所(討4)、京城商業銀行股份有限公司(討4)、亞洲仁愛大廈管理委員會(討4)、財團法人都市更新研究發展基金會(討4)、林富士(討4)、林煌耀(討4)、林蒼洋(討4)

、林蕙馨(討4)、林錫鍾(討4)、林錫鍾*(討4)、許林岱蓉(討4)、陳月霞(討4)、陳永順(討4)、陳勇安(討4)、陳南希(討4)、陳美華(討4)、陳美華*(討4)、陳美慧(討4)、陳益隆(討4)、陳祚昌(討4)、鄭照昇(討4)

副本：

備註：

- 一、本市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13條規定，審議會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。
- 二、本次會議提案內容及承辦人詳如所附議程，請各提案申請人及陳情人等參考議程表所列時間出席會議。
- 三、請實施者會同規劃、建築設計、交通、鑑價等專業顧問機構與會，並於會議排定時間前10分鐘到場，俾利會議之進行；另針對各提案資料內各單位審查意見、提請審議事項、建築設計等相關事項於會中提出補充說明，簡報時間5分鐘（如含權利變換為10分鐘）。
- 四、列席本審議會欲陳述意見之陳情人（限於該案之相關權利關係人）須自行提供發言之書面資料35份，於會場旁聽席向專案會議工作人員登記發言單，並將書面資料交專案會議工作人員現場發送。委託他人發言者須檢附委託書，至會議發言議事，請依「臺北市政府都市發展局舉行會議注意事項辦理」。
- 五、陳情人之書面資料及發言內容，由各提案申請人記載回應並載明於計畫書，不列入會議紀錄，另由更新處收錄備考。
- 六、會議進行時，出席會議之人員應遵守會場秩序，以免影響議事進行。發言內容應就事實及法律上作陳述，不得謾罵、人身攻擊或涉及與專案會議無關之情事。陳情人結束後應即退席，不得逗留會場。其有妨害會議秩序或其他不當行為者，主席得依本市都市更新及爭議處理審議會設置要點第12條規定制止之。必要時，得中止其陳述之進行，並請其退席。
- 七、為配合紙杯及免洗筷減量環保政策，請盡量自行攜帶環保杯及環保筷與會。
- 八、為配合節能減碳環保政策，請列席單位及人員善用大眾捷運運輸工具與會。

臺北市政府

臺北市都市更新及爭議處理審議會350次審議會議資料

議 程

議程	時間	提會資料頁碼
一、主席致詞	09:00~09:01	-
二、討論提案		
(一) 申請自行劃定「臺北市內湖區碧湖段四小段94地號等14筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人:企劃科吳力綺 2781-5696#3026)	09:01~09:30	1
(二) 申請自行劃定「臺北市文山區實踐段二小段563-1地號等35筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人:企劃科 洪佩好 2781-5696#3032)	09:30~10:00	15
(三) 「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段18-1地號1筆土地都市更新事業計畫案」所有權人申請撤銷同意書案(承辦人:事業科 毛胤儒 2781-5696#3086)	10:00~10:30	19
(四) 「擬訂臺北市大安區復興段二小段179-2地號等6筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍調整案(事業科 許雅婷 2781-5696#3081)	10:30~11:00	23

備註:

- 1、依107年10月30日府都新字第1076009546號開會通知單辦理。
- 2、會議日期為107年11月9日，以上議程時間為預訂，實際時間視會議進行情形為準。
- 3、會議地點為市政大樓(北區)2樓N206會議室專區。
- 4、相關發言議事請依「臺北市府都市發展局舉行會議注意事項」辦理。

4. 臺北市政府 107 年 12 月 3 日府都新字第 1076012048 號函
臺北市都市更新及爭議處理審議會第 350 次會議紀錄

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：10488 臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓

承辦人：蕭萱

電話：02-27815696 轉 3061

電子信箱：ur00201@mail.taipei.gov.tw

受文者：財團法人都市更新研究發展基金會(討4)

發文日期：中華民國 107 年 12 月 3 日

發文字號：府授都新字第 1076012048 號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄 1 份(2826036_1076012048_1 ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本府 107 年 11 月 9 日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 350 次會議」會議紀錄 1 份，請查照。

說明：

- 一、本府 107 年 10 月 30 日府都新字第 1076009546 號開會通知單續辦(諒達)。
- 二、陳情人之書面資料及發言內容，不列入會議紀錄，由本市都市更新處收錄備考，另請實施者詳為紀錄陳情人發言內容，後續納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明。
- 三、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第 168 條等相關規定，於文到 10 日內提出書面意見，送本府彙辦。

正本：臺北市府都市發展局林主任委員洲民、臺北市府都市發展局王副主任委員玉芬、臺北市都市更新處方副主任委員定安、臺北市府財政局游委員適銘、臺北市府地政局黃委員熾雲、臺北市府交通局鄭委員淳元、臺北市建築管理工程處陳委員建華、臺北市都市計畫委員會劉委員秀玲、詹委員勳敏、連委員維新、蕭委員麗敏、邱委員裕鈞、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、簡委員伯殷、林委員家祺、王委員重平、謝委員慧鶯、簡委員裕榮、劉委員玉山、臺北市都市更新處陳執行秘書信良、臺北市都市更新處簡執行秘書昱芳、臺北市府財政局王幹事月蓀、臺北市府財政局黃幹事宏玲、臺北市府地政局李幹事江穎、臺北市府地政局洪幹事于佩、臺北市府交通局洪幹事瑜敏、臺北市府交通局梁幹事筠翎、臺北市府社會局許幹事詔芹、臺北市府文

化局 黃幹事若津、臺北市政府文化局 蔡幹事佩欣、臺北市建築管理工程處 王幹事光宇、臺北市建築管理工程處 甘幹事子楠、臺北市政府工務局新建工程處 丁幹事仲仁、臺北市政府法務局 張幹事雅雯、臺北市政府消防局 吳幹事尚欣、臺北市政府消防局 林幹事清文、臺北市政府都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠、臺北市政府都市發展局都市設計科 謝幹事旻成、臺北市都市更新處 袁幹事如瑩、臺北市都市更新處 江幹事中信、臺北市政府政風處、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、臺北市都市更新學會、臺北市都市更新整合發展協會、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市都市計畫技師公會、恆業法律事務所、財政部國有財產署北區分署(討1、討2)、臺北市政府工務局新建工程處(討1)、宜蘭縣羅東鎮公所(討2)、陳阿成君(討1)、廣勝開發股份有限公司(討1)、巧惠有限公司(討1)、劉巧君(討1)、郭素霞君(討1)、陳文郁君(討1)、陳岳宏君(討1)、翁光輝(討2)、冠霖都市更新事業股份有限公司(討2)、環元開發股份有限公司(討3)、黃秀莊建築師事務所(討3)、元宏不動產估價師事務所(討3)、王月里(討3)、王明珠(討3)、朱宣諭(討3)、李淑霞(討3)、侯孝光(討3)、侯孝光*(討3)、陳昶儒(討3)、陳祥明(討3)、陳祥明*(討3)、陳靖文(討3)、廖祐蔚(討3)、廖祐蔚*(討3)、謝味珍(討3)、蕭堯升(討3)、蕭文(討3)、蕭凱中(討3)、璞真建設股份有限公司(討4)、冠霖不動產顧問股份有限公司(討4)、原大聯合建築師事務所(討4)、京城商業銀行股份有限公司(討4)、亞洲仁愛大廈管理委員會(討4)、財團法人都市更新研究發展基金會(討4)、王玉鳳(討4)、耿居仁(討4)、明通法律事務所-余忠益律師(委任人：耿居仁)(討4)、林富士(討4)、林煌耀(討4)、林蒼洋(討4)、林蕙馨(討4)、林錫鍾(討4)、林錫鍾*(討4)、許林岱蓉(討4)、陳月霞(討4)、陳永順(討4)、陳勇安(討4)、陳南希(討4)、陳美華*(討4)、陳美華(討4)、陳美慧(討4)、陳益隆(討4)、陳祚昌(討4)、鄭照昇(討4)

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會

2018-12-03
13:36:21章

(都市發展局代決)

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 350 次會議紀錄

107 年 12 月 3 日府都新字第 1076012048 號

壹、時間：民國 107 年 11 月 9 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：王副主任委員玉芬代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：蕭萱

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、申請自行劃定「臺北市內湖區碧湖段四小段 94 地號等 14 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 吳力綺 2781-5696#3026）

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

本分署原則尊重審議結果。

（二）交通局 梁幹事筠翎（書面意見）

1. 本案緊臨學校，其南側臨環山路二段（20 公尺）側，建議留設淨寬 4 公尺以上人行道，其中應包含淨寬 2 公尺人行道及淨寬 2 公尺自行車道。
2. 基地未來開發衍生之停車需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理；並請於相關規約文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

（三）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

討論事項未涉本局權管，無意見。

（四）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本科無意見。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

(五) 有關簡報說明二提及內容係針對詳細、細節部分無法提供，並非本案所有計畫未提供住戶參考。

(六) 財務計畫於簽署同意書時有提供財務計畫項目，但不包含細節內容。

決議：經大會討論後，本案權利義務不相當，符合撤銷規定，同意陳情人撤銷同意書，另因同意書扣除後未達都市更新條例第 22 條法定門檻，請實施者依臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序規定辦理，於收到會議紀錄 30 日內，進行同意書補正，若補正後同意比例符合法定門檻，即續行審議，惟未達門檻，則駁回本案申請。

四、「擬訂臺北市大安區復興段二小段179-2地號等6筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍調整案（事業科 許雅婷 2781-5696#3081）

討論發言要點：

(一) 本案討論前，王委員重平已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 13 點規定，自行離席迴避。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本局無意見。

(三) 消防局 林幹事清文（書面意見）

討論事項未涉本局權管，無意見。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

本案位於「臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」地區。依前揭管制要點規定，本區之建築物設計、交通系統設計、廣告招牌之設置及天橋、地下道之連接等有關事項，除需依本計畫說明書、圖之規定辦理外，並應先經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」之審查同意後，始得依法申請建造執照或施工。

(五) 簡委員伯殷：

1. 依畸零地調處結果，陳情人是否願意用 2.5 倍公告現值讓售予實施者？
2. 召開本次審議會前，畸零地法定規定已有改變，現在 196 地號是可以直接單獨建築，不需要跟 179-2、210、211、212-2、212-3 地號等 5 筆土地合併，這點陳情人要注意。
3. 本案位於仁愛圓環上具有地標性的意義，且原計畫範圍土地所有權人 27 人，產權上似較為單純，範圍調整後，請實施者多思考公益性這方面的議題。

實施者回應：

(一) 本案劃定核准後迄今已3年多，這3年的時間根據法令的規定去做畸零地調處，中間經過私調、公調，甚至徵詢畸零地所有權人的意願，所以最後的結果是經過非常完整的法定程序。

(二) 陳情人所代表的土地持分比例是非常低的，正式經過畸零地調處通知的所有權人有10幾人，調處會上也有建議的價格，顯然陳情人是不能接受的，所以希望在經過如此完整的程序後，審議會能夠做個裁決。

決議：本案依建管處畸零地調處決議同意調整更新單元範圍，排除同小段 179-2、210、211、211-2、213-3 等 5 筆土地，另同小段 196 地號因涉不同使用分區，實施者業於 106 年 8 月 22 日辦理逕為分割，分割後為 196 及 196-1 地號，故調整後為大安區復興段二小段 196 地號等 2 筆土地，後續請實施者針對公益性多加考量。



5. 臺北市政府 108 年 9 月 19 日府都新字第 10830174623 號函

副 本

檔 號：
保存年限：

108.9.20

臺北市政府 函

10043

地址：10488 臺北市中山區南京東
路3段168號17樓

台北市中正區延平南路85號2樓

受文者：財團法人都市更新研究發展基 承辦人：許偉恩

金會

電話：02-27815696轉3023

電子信箱：ur00577@mail.tapei.gov.

發文日期：中華民國108年9月19日

tw

發文字號：府都新字第10830174623號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關臺端(貴公司)申請自行劃定更新單元案件涉「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」相關內容者，請於文到3個月內檢討補正，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、茲因108年1月30日修正公布之都市更新條例第23條規定略以：「未經劃定或變更應實施更新之地區，有第6條第1款至第3款或第6款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元...」，致「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(以下簡稱本標準)」

之「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200公尺以內(以下簡稱重大建設指標)」不得再作為申請自行劃定更新單元之評估標準，爰本府停止受理該款申請自行劃定更新單元，先予敘明。

二、查本標準前以107年8月1日臺北市政府(107)府法綜字第1076017018號令修正發布並於107年9月15日施行，故以重大建設指標申請自行劃定更新單元者，應配合檢討事項說明如下：

(一)107年9月15日修正施行前已申請尚未核准之更新單元劃定案：依本標準原第2條指標6申請者，應依申請時法令檢討其他可適用指標。

(二)107年9月15日修正施行後：依本標準第2條第5款申請者，應依現行法令檢討其他可適用指標。

三、綜上，請申請人於文到三個月內依相關規定補正並函送檢討書件至本市都市更新處，屆期不補正或補正不符規定者，將駁回申請案，如有疑問請逕洽本市都市更新處，當竭誠為您解答。

正本：聖得福建設開發股份有限公司、連唐慷娛君、桓茂建設股份有限公司、西華大飯店股份有限公司、京城商業銀行股份有限公司、李冠霖君、郭澤名君、劉吉雄君、簡錦興君、遠雄建設事業股份有限公司

副本：台北再開發規劃股份有限公司、弘傑不動產事業股份有限公司、弘傑城市開發股份有限公司、財團法人都市更新研究發展基金會、里美都市開發股份有限公司、百辰創新有限公司、東亞建築經理股份有限公司、邑相更新規劃股份有限公司

市長柯文哲

本案依分層負責規定授權業務主管決行



6. 109年5月4日臺北市都市更新及爭議處理審議會第417次會議紀錄—「自行劃定更新單元涉畸零地案件之通案處理原則」

109.5.4 臺北市都市更新及爭議處理審議會第417次會議紀錄

臺北市都市更新及爭議處理審議會第417次會議紀錄

109年5月18日府都新字第1097009810號

壹、時間：民國109年5月4日（星期一）上午9時00分

貳、地點：臺北市政府北區2樓N206會議室專區

參、主持人：方副召集人定安^代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：曾少宏

伍、實施者及申請單位已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理。本次審議會案件皆為108年1月30日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以108年1月30日修正公布前之條號為準。

陸、報告提案：

- 一、「自行劃定更新單元涉畸零地案件之通案處理原則」（承辦人：企劃科 鄭雅丹 2781-5696#3041）

討論發言要點：

（一）臺北市建築師公會（書面意見）

1. 畸零地檢討之注意事項建議如下：

- （1）土地檢討範圍：指劃定更新單元範圍之地籍界線相接土地。
 - （2）臺北市畸零地自治條例所稱業已建築完成建議修正為已建築完成。
2. 建議修訂畸零地自治條例第四條用語「免檢討第三條或不受第三條限制」。

（二）財政局 陳幹事進祥（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（三）消防局 林幹事清文（書面意見）

未涉本局權管，本局無意見。

（四）鄭委員凱文

畸零地檢討是建築師必須簽證的文件，建議修正為：毗鄰係指更新單元範圍之地籍線相接之土地。另業已建築完成已在臺北市畸零地使用自治條例中修正為已建築完成，建議配合修正。

（五）劉委員秀玲

處理原則是針對所有涉及畸零地案件都不需提會討論，到事業計畫再行調處？還是符合臺北市畸零地使用自治條例第八條的情形，更新單元是畸零

地的唯一合併地才不需提審議會？

涉及畸零地原是希望在劃定更新單元階段先處理，若事業計畫已大致底定，後續如因畸零地需要納入，恐會造成事業計畫更不穩定。建議符合臺北市畸零地使用自治條例當然依規定辦理，其他的畸零地需事先處理，而不是事業計畫階段再調處。

(六) 虞委員積學

涉及鄰地為畸零地是更新單元的唯一合併地，劃這樣的基地回到建築法系當然沒有問題，後續只須依臺北市畸零地使用自治條例規定辦理。但更新單元劃定可能要思考的是，整體都市更新開發上該不該合併這塊畸零地，需從更新單元劃定的角度考量合併或不合併哪種做法比較合理。

建築管理與都市更新立法意旨不太相同，涉及兩個法系，有關畸零地是單元的唯一合併地是不是需要調處或直接排除它，這是更新單元劃定時需先思考的問題。

(七) 謝委員慧鶯

實務上不論更新單元內地主或是範圍外欲整合的地與所有權人，未來的實施者都會先做洽詢，而一般劃定都市更新單元案大多委託專業規劃單位協助，如果基地涉及畸零地，也都會有基本的考量。因為劃定都市更新單元目前只有六個月時效，單元核准後能否報核事業概要或事業計畫還未確定，所以與一般建管程序，已經進到建照申請的情形是不一樣的，劃定都市更新單元只是一個剛開始的階段。

至劃定都市更新單元要報核事業計畫時，我們在核准函已加註涉及畸零地，未來的實施者或土地所有權人也須在事業計畫報核前確定相關事宜。如劃定都市更新單元階段還須調處畸零地，很有可能無法劃定為更新單元。我認為事業計畫報核後再調處畸零地是比較有效率的方式，以上意見。

(八) 方副召集人定安

本案針對劃定單元階段所涉及畸零地的案件均無需再提審議會，其實這可以簡化行政流程，各有各的權責分工，未來更新單元是否涉及畸零地，得依臺北市畸零地使用自治條例辦理後續相關程序。

(九) 簡委員裕榮

避免後續涉及更新單元範圍調整，建議加註：倘涉及畸零地於事業計畫階段不需再行變更單元範圍。

決議：

本報告案處理原則修正後通過：

(一) 臺北市畸零地使用自治條例業於107年12月28日修正公告，鄰地為畸零地且都市更新單元為該畸零地之唯一合併地時，得於事業計畫報核後再行調處。又考量劃定都市更新單元階段仍會辦理畸零地相關檢討作業及為簡化劃定都市更新單元進程，爰後續倘有涉及畸零地之情事，得於事業計畫階段再行調處，爾後於劃定更新單元階段無須再提審議會報告。

(二) 有關劃定更新單元案現仍依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」及相關規定辦理：

1. 劃定更新單元申請書圖文件須檢討畸零地並由建築師簽證。
2. 於更新單元核准函及檢討書註明畸零地檢討情形。

(三) 另俟本市都市更新自治條例修正公布實施後，請都市更新處修正「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」作業。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市大安區懷生段三小段294地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 鄧伊菱 2781-5696#3079）

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥（書面意見）

1. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)均以上限提列，共同負擔比例(32.80%)，請實施者說明合理性後提請審議會審議。
2. 其餘168專案小組會議所提意見已修正或說明，本局無其他意見。

(二) 地政局 洪幹事于佩（書面意見）

已依前次幹事意見修正，無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本局無意見。

(四) 消防局 林幹事清文（書面意見）

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿（書面意見）

使用組別資料業依前次意見修正，餘無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

7. 臺北市政府 109 年 7 月 23 日府都新字第 1097015288 號函—臺北市都市更新及爭議處理審議會第 429 次會議開會通知

檔 號：

保存年限：

109. 7. 27

臺北市政府 開會通知單

10043

台北市中正區延平南路85號

受文者：財團法人都市更新研究發展基金會(討1)

發文日期：中華民國109年7月23日

發文字號：府都新字第1097015288號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議資料1份

開會事由：臺北市都市更新及爭議處理審議會第429次會議

開會時間：中華民國109年8月3日(星期一)上午9時0分

開會地點：市政大樓北區2樓N206會議室專區

主持人：臺北市政府都市發展局 黃召集人景茂

聯絡人及電話：高俊銘 專案人員 02-27815696轉3189

出席者：臺北市政府都市發展局 方副召集人定安、臺北市都市更新處 陳副召集人信良、臺北市政府財政局 黃委員蕙庭、臺北市政府地政局 黃委員嫩雲、臺北市政府交通局 黃委員如妙、臺北市建築管理工程處 虞委員積學、臺北市都市計畫委員會 劉委員秀玲、臺北市政府法務局 宋委員慶珍、臺北市政府消防局 畢委員幼明、林委員秋綿、蕭委員麗敏、遲委員維新、鄭委員淳元、黃委員志弘、鄭委員凱文、何委員芳子、簡委員伯殷、林委員光彥、唐委員惠群、謝委員慧鶯、簡委員裕榮、簡委員文彥

列席者：臺北市政府都市更新處 陳執行秘書建華、臺北市都市更新處 簡執行秘書瑟芳、臺北市政府財政局 陳幹事進祥、臺北市政府財政局 戴幹事國正、臺北市政府財政局 許幹事珍妮、臺北市政府財政局 楊幹事蜀娟、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府地政局 洪幹事于佩、臺北市政府地政局 吳幹事丹鈴、臺北市政府地政局 沈幹事冠佑、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市政府交通局 吳幹事瑄俞、臺北市政府交通局 蔡幹事于婷、臺北市政府社會局 許幹事韶芹、臺北市政府文化局 蔡幹事佩欣、臺北市政府文化局 黃幹事若津、臺北市政府建築管理工程處 王幹事光宇、臺北市政府建築管理工程處 甘幹事子楠、臺北市政府工務局新建工程處 丁幹事仲仁、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市政府法務局 王編審品心、臺北市政府消防局 林幹事清文、臺北市政府消防局 蔡幹事長銘、臺北市政府都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠、臺北市政府都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿、臺北市政府都市發展局都市設計科 謝幹事曼成、臺北市政府都市發展局 江幹事中信、臺北市都市更新處 陳幹事品先、臺北市政府政風處、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公會、台北市不動產開發商業同業公會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市都市計畫技師公會、恆業法律事務所、臺北市都市更新處更新企劃科(討1)、臺北市大安區公所(討2)、臺北市大安區義安里辦公處(討2)、臺北市北投區公所(討3)、臺北市北投區石牌里辦公處(討4)、財政部國有財產署(討4)、財政部國有財產署北區分署(討4)(含計畫書圖及簡報各1份)、京城商業銀行股份有限公司(討1)、財團法人都市更新研究發展基金會(討1)、藍阿文君(討2)、邑相更新規劃股份有限公司(討2)、台北市瑠公農田水利會(討2)、傅明瑩君(討3)、王金德君(討3)、傅素禎君(討3)、傅素斐君(討3)、泰記開發股份有限公司(討3)、奇樸工程有限公司(討3)、瓏山林興業股份有限公司(討4)、園皓都市規劃有限公司(討4)、瓏山林聯合建築師事務所(討4)、景瀚不動產估價師聯合事務所(討4)、楊舒清(討4)、楊家瑜(討4)、黃瓊瑤(討4)、

楊正雄(討4)

副本：

備註：

- 一、依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定，審議會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。
- 二、本次會議提案內容及承辦人詳如所附議程，請各提案申請人及陳情人等參考議程表所列時間出席會議。
- 三、請實施者會同規劃、建築設計、交通、鑑價等專業顧問機構與會，並於會議排定時間前10分鐘到場，俾利會議之進行；另針對各提案資料內各單位審查意見、提請審議事項、建築設計等相關事項於會中提出補充說明，簡報時間5分鐘（如含權利變換為10分鐘）。
- 四、列席本審議會欲陳述意見之陳情人（限於該案之相關權利關係人）須自行提供發言之書面資料25份，於會場旁聽席向專案會議工作人員登記發言單，並將書面資料交專案會議工作人員現場發送。委託他人發言者須檢附委託書，至會議發言議事，請依「臺北市府都市發展局舉行會議注意事項辦理」。
- 五、陳情人之書面資料及發言內容，由各提案申請人記載回應並載明於計畫書，不列入會議紀錄，另由臺北市都市更新處收錄備考。
- 六、會議進行時，出席會議之人員應遵守會場秩序，以免影響議事進行。發言內容應就事實及法律上作陳述，不得謾罵、人身攻擊或涉及與專案會議無關之情事。陳情人結束後應即退席，不得逗留會場。其有妨害會議秩序或其他不當行為者，主席得依本市都市更新及爭議處理審議會設置要點第12條規定制止之。必要時，得中止其陳述之進行，並請其退席。
- 七、為配合紙杯及免洗筷減量環保政策，請盡量自行攜帶環保杯及環保筷與會。
- 八、為配合節能減碳環保政策，請列席單位及人員善用大眾捷運運輸工具與會。
- 九、因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)疫情防治，為維護參與會議人員健康安全，請自備口罩並全程配戴。另倘有發燒之情事，建議改以書面方式陳情(請郵寄臺北市都市更新及爭議處理審議會)，有關所陳意見，於是日會上由作業單位代為宣讀供委員審議參考。

臺北市府

8. 臺北市政府 109 年 8 月 12 日府都新字第 1097013167 號函—臺北市都市更新及爭議處理審議會第 429 次會議紀錄

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：10488 臺北市中山區南京東路3段168
號17樓
承辦人：黃映婷
電話：02-27815696轉3061
傳真：02-27810577

受文者：財團法人都市更新研究發展基金會(討1)

發文日期：中華民國109年8月12日
發文字號：府授都新字第1097013167號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄1份 (11390591_1097013167_1_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本府109年8月3日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第429次會議」會議紀錄1份，請查照。

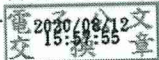
說明：

- 一、依本府109年7月23日府都新字第1097015288號開會通知單續辦(諒達)。
- 二、陳情人之書面資料及發言內容，不列入會議紀錄，由本市都市更新處收錄備考，另請實施者詳為紀錄陳情人發言內容，後續納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明。
- 三、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到10日內提出書面意見，送本府彙辦。

正本：臺北市政府都市發展局 黃召集人景茂、臺北市政府都市發展局 方副召集人定安、臺北市都市更新處 陳副召集人信良、臺北市政府財政局 黃委員蕙庭、臺北市政府地政局 黃委員嫻雲、臺北市政府交通局 楊委員欽文、臺北市建築管理工程處 虞委員積學、臺北市都市計畫委員會 劉委員秀玲、臺北市政府法務局 宋委員慶珍、臺北市政府消防局 畢委員幼明、林委員秋綿、蕭委員麗敏、遲委員維新、鄭委員淳元、黃委員志弘、鄭委員凱文、何委員芳子、簡委員伯殷、林委員光彥、唐委員惠群、謝委員慧鶯、簡委員裕榮、簡委員文彥、臺北市都市更新處 陳執行秘書建華、臺北市都市更新處 簡執行秘書瑟芳、臺北市政府財政局 陳幹事進祥、臺北市政府財政局 許幹事珍妮、臺北市政府財政局 戴幹事國正、臺北市政府財政局 楊幹事蜀娟、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府地

政局 洪幹事于佩、臺北市政府地政局 吳幹事丹鈴、臺北市政府地政局 沈幹事冠佑、臺北市政府交通局 吳幹事璵俞、臺北市政府交通局 蔡幹事于婷、臺北市政府交通局 洪幹事璵敏、臺北市政府社會局 許幹事韶芹、臺北市政府文化局 黃幹事若津、臺北市政府文化局 蔡幹事佩欣、臺北市政府建築管理工程處 王幹事光宇、臺北市政府建築管理工程處 甘幹事子楠、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市政府工務局新建工程處 丁幹事仲仁、臺北市政府法務局 王編審品心、臺北市政府消防局 林幹事清文、臺北市政府消防局 蔡幹事長銘、臺北市政府都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠、臺北市政府都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿、臺北市政府都市發展局都市設計科 謝幹事旻成、臺北市政府都市發展局 江幹事中信、臺北市都市更新處 陳幹事品先、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、臺北市政府政風處、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市都市計畫技師公會、恆業法律事務所、臺北市都市更新處更新企劃科(討1)、臺北市大安區公所(討2)、臺北市大安區義安里辦公處(討2)、臺北市北投區公所(討3)、臺北市北投區石牌里辦公處(討4)、財政部國有財產署(討4)、財政部國有財產署北區分署(討4)、京城商業銀行股份有限公司(討1)、財團法人都市更新研究發展基金會(討1)、藍阿文君(討2)、邑相更新規劃股份有限公司(討2)、台北市瑠公農田水利會(討2)、傅明瑩君(討3)、王金德君(討3)、傅素禎君(討3)、傅素斐君(討3)、泰記開發股份有限公司(討3)、奇模工程有限公司(討3)、瓏山林興業股份有限公司(討4)、圓皓都市規劃有限公司(討4)、瓏山林聯合建築師事務所(討4)、景瀚不動產估價師聯合事務所(討4)、楊舒清(討4)、楊家瑜(討4)、黃瓊瑤(討4)、楊正雄(討4)

副本：臺北市都市更新處更新事業科



(都市發展局代決)

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 429 次會議紀錄

109 年 8 月 12 日府都新字第 1097013167 號

壹、時間：民國 109 年 8 月 3 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：方副召集人定安^代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：黃映婷

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、申請自行劃定「臺北市大安區復興段二小段 212 地號 1 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 張詩林 2781-5696#3034）

討論發言要點：

（一）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案係申請劃定為更新單元，未涉及本局權管；另日後建物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部（營建署）102 年 7 月 22 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（二）財政局 許幹事珍妮（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（三）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本局無意見。

（四）都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿（書面意見）

本案無意見。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（六）劉委員秀玲

有關檢討書 P. 25 建議退縮人行道部分，本案西側仁愛路四段 71 巷為 8 公尺計畫道路，依敦化南北路特專用區土地使用管制要點規定，應比照第三種商業區檢討退縮留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行道，請申請單位依規定辦理檢討

後修正。

(七) 虞委員積學

本案有關畸零地情事，於更新單元核准劃定後，請於事業計畫報核後，依照臺北市畸零地使用自治條例規定第8條規定辦理。

申請人說明及回應：

(一) 有關本案西側人行道建議退縮部分，遵照委員意見配合修正。

(二) 有關畸零地部分，後續於事業計畫階段依臺北市畸零地使用自治條例規定第8條規定通知畸零地所有權人。

決議：同意本案申請自行劃定更新單元修正後通過。

二、申請自行劃定「臺北市大安區通化段五小段191-1地號等6筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 王湘晴 2781-5696#3031）

討論發言要點：

(一) 消防局 林幹事清文（書面意見）

本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管；另日後建物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部（營建署）102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

(二) 財政局 許幹事珍妮（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本局無意見。

(四) 工務局新建工程處 丁幹事仲仁（書面意見）

1. 本案實施者公益回饋無償協助開闢北側未通之計畫道路，因該路段（安和路二段44巷）土地191-6為國產署管有，屆時若需辦理撥用，若屬有償撥用所需費用應由實施者負擔；若屬無償撥用請實施者清除地上物（或開闢）後，本處始可辦理撥用。
2. 本案鄰敦化南路二段63巷路側基地（建築線）以外至既有排水溝間之公有人行道區域，若實施者考量與基地範圍內人行道之整體美觀及一致性，擬更新基地外公有人行道為高壓磚以外之材質時，應檢附相關圖說以書面向新工處提出人行道認養申請，認養申請方式及應備證件可至「臺北市民e點通」網

