

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市北投區桃源段二小段 412 地號等 9 筆土地
為更新單元檢討書

申請人：李春鋒

中華民國 110 年 09 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.....	3
一、更新單元與都市計畫關係說明	3
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	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.....	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	9
伍、其他.....	13
陸、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形	13
一、歷次都市更新及爭議處理審議會辦理情形.....	13
二、申請人回應情形.....	13
三、其他.....	13
柒、附圖.....	13
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表	24
附錄二、相關函文（公部門往來公文）	24



圖目錄

圖 1 更新單元位置圖	13
圖 2 更新單元都市計畫圖	15
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	16
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖	17
圖 5 更新單元範圍內現況照片圖	18
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖	19
圖 7 更新單元建築物套繪圖	20
圖 8 更新單元地籍圖	21
圖 9 鄰地協調範圍示意圖	22

表目錄

表 1 土地及合法建築物權屬統計表	3
表 2 公益性設施及相關配置之規劃構想表	6
表 3 更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表	8
表 4 相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表	9
表 5 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表	14

案 名：劃定臺北市北投區桃源段二小段 412 地號等 9 筆土地為更新單元檢討書

申請人：李春鋒

一、計畫位置：本更新單元位於北投區中央北路三段 40 巷(12 米)以東、新興路 158 巷(6 米)以西、中央北路三段 40 巷 34 弄(8 米)以南及中央北路三段 40 巷 20 弄(8 米)以北所圍街廓之西南側。

二、計畫範圍：臺北市北投區桃源段二小段 412、413、416、417、418、421、422、423 及 424 地號等 9 筆土地。

三、計畫面積：1,148.00 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

本更新單元位於北投區中央北路三段 40 巷(12 米)以東、新興路 158 巷(6 米)以西、中央北路三段 40 巷 34 弄(8 米)以南及中央北路三段 40 巷 20 弄(8 米)以北所圍街廓之西南側。(詳圖 2)。範圍包括臺北市北投區桃源段二小段 412 地號等 9 筆土地，單元面積 1,148.00 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 97 年 3 月 4 日府都規字第 09730017400 號公告「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第參種住宅區，建蔽率為 45%，容積率為 225%。

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住宅使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有 1 棟合法建築物，現況已拆除尚未辦理滅失，另有 3 棟違章建築物，屋齡皆達 39 年以上，違章建築物中 1 棟為 3 層樓加強磚造建物，其餘 2 棟為 1 層樓磚造建物。現況皆為住宅使用。

(三) 周邊土地及建築物使用現況

本更新單元周邊鄰近之土地及建築物主要為住宅使用，住宅使用主要分布於東側及北側。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含北投區桃源段二小段 412 地號等 9 筆土地，單元面積 1,148.00 平方公尺，其中公有土地面積 95.00 平方公尺，管理機關為臺北市/臺北市府財政

局，其餘均為私有土地，面積為 1,053.00 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 81.65 平方公尺，均為私有，該合法建築物現況已拆除尚未辦理滅失，建物面積依謄本登記之面積填具。

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 (%)
		公有	臺北市/臺北市府財政局		
土地				95.00	8.28%
			私有	1,053.00	91.72%
			合計	1,148.00	100.00%
合法建築物			私有	81.65	100.00%
			合計	81.65	100.00%

統計日期：109 年 11 月 09 日止

四、更新課題

(一) 本更新單元內建築物老舊窳陋，防災堪慮，有礙公共安全之虞。

(二) 本更新單元內缺乏完善之人行步道系統。

(三) 本更新單元內停車空間不足且巷道狹小，消防救災困難。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

依據都市計畫規定，本更新單元及周邊土地主要規劃為住宅區使用，本更新單元之土地使用分區屬第參種住宅區，建蔽率為 45%，容積率為 225%。單元內現況為住宅使用，周邊地區現況亦多為住宅使用。

在本更新單元 500 公尺範圍內公共設施用地部分，東側有 3 處公園用地，現況已開闢做為新興公園、重三公園(部分開闢)及稻香公園使用，位於影視音產業專用區北側之公園用地尚未開闢；南側有 1 處交通用地，現況已開闢做為捷運復興崗站及北投捷運園區使用；西側有 1 處公園用地及 1 處學校

用地，現況已開闢做為桃源原生植物公園及桃源國小使用；北側有處公園用地，現況已開闢做為嘎嘮別公園使用，請詳見圖 1、2。

二、周邊環境發展

本更新單元所在街廓東西側計畫道路已開闢且可通行，南北側計畫道路部分尚未經市府取得但可供通行，更新單元西側之中央北路三段 40 巷（12 公尺）及南側之中央北路三段 40 巷 20 弄（8 公尺）為本更新單元主要出入動線；本更新單元周邊巷弄多為 8 公尺以上之計畫道路，僅東側新興路 158 巷為 6 公尺計畫道路，未來建議面臨未滿 8 公尺計畫道路者，建議先退縮補足 8 公尺，並與道路採順平方式處理後，再留設 2 公尺以上之無遮簷人行道；另住宅區面臨 8 公尺以上道路，應退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，請詳見圖 3。

三、整體規劃構想

配合前述周邊環境發展，本更新單元整體規劃構想包含：

（一）更新單元範圍外：本更新單元西側計畫道路已開闢且可通行，南側毗鄰之計畫道路（中央北路三段 40 巷 20 弄）尚未完全開闢但可供通行，鄰接之未開闢道路用地未納入本次範圍內，將依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第五點第三項以協助開闢該計畫道路或留設私設通路方式辦理。未來將利用周邊道路做為主要出入動線。

（二）更新單元範圍內：

1. 人車動線規劃：本更新單元將利用西側及南側計畫道路進出，西側面臨 12 公尺之計畫道路，南側面臨 8 公尺之計畫道路，未來留設 2 公尺以上之無遮簷人行道。

2. 開放空間規劃：本更新單元於鄰計畫道路兩側留設 2 公尺以上無遮簷人行道，打造周邊鄰里舒適之公共開放空間，提升都市環境品質與社區居住水準。惟本更新單元因地勢高差（約 3.2 公尺），將依循「建築技術規則」及「臺北市建築基地整地及基地地面認定原則」相關規定

辦理，並設置擋土設施，所圍之空間將採綠美化設計，作為社區內開放空間使用（詳圖 4）。

3. 消防救災規劃：本更新單元留設無遮簷人行步道與道路順平，提供周邊人行空間，並於南側中央北路三段 40 巷 20 弄規劃消防救災空間，營造友善安全環境，提升都市公益性。

（三）劃定面積未達 1,000 平方公尺之整體環境與空間規劃檢討

本更新單元面積為 1,148.00 平方公尺，得免檢討相關項目。

（四）其他：本案將遵循「都市更新條例」立法意旨，提供表列公益性設施及相關設計配置，本案基地臨路兩側留設 2 公尺以上人行步道，俾利更新後公共利益實現，本案公益性設施及相關配置之位置，請詳見圖 3 及圖 4。

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	沿計畫道路側留設無遮簷人行道，並將車行動線出入口設置於次要道路，妥善規劃人行與車行動線及環境，降低交通影響衝擊。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	1. 於本更新單元南側計畫道路規劃 1 處消防救災活動空間，加強基地內防災機能，並於臨路兩側留設 2 公尺以上人行步道，災時可作為救災空間使用。 2. 納入綠建築設計理念，改善鄰近地區微氣候，並降低對環境之衝擊。
3	提供地區性公益回饋	1. 本案透過都市更新改善更新單元環境機能、增加都市環境景觀及營造優質住宅環境，藉以獲得生活環境之提昇。 2. 本更新單元西側面臨 12 公尺計畫道路，南側面臨 8 公尺計畫道路，應留設 2 公尺以上之無遮簷人行道，提供周邊人行空間。
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，提供周邊居民更舒適友善的使用空間。

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 1,148.00 平方公尺，其所在街廓面積約為 3,761.00 平方公尺，約占該街廓 30.52%，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，距離復興崗捷運場站 300 公尺內、指標(五)規定。

(一) 指標五：「更新單元內建築物經臺北市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。」：申請範圍內總計建築物 4 棟，1 棟現況已拆除尚未辦理滅失，本次不予計入，經臺北市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 2 棟，占建築物總棟數比例 66.67%，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

本更新單元經林志崧建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地，另經臺北市都市發展局 110 年 5 月 25 日北市都授新字第 11060013812 號函詢臺北市建築管理工程處相關意見，臺北市建築管理工程處於 110 年 6 月 18 日北市都建照字第 1106157841 號函復本案無涉及畸零地相關規定(詳附錄二)。

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。(詳附錄二)

八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式

本更新單元範圍內公有土地管理機關為臺北市政府財政局，經臺北市政府都市發展局 110 年 5 月 25 日北市都授新字第 11060013811 號函徵詢意見，臺北市政府財政局於 110 年 6 月 1 日北市財開字第 1103021333 號函復，經管同小段 416 地號市有土地，目前無使用或開發計畫，如經公告劃定更新單元，將依都市更新條例相關規定參與更新。(詳附錄二)。

九、更新單元範圍內涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除處理方式

本更新單元經林志崧建築師簽證確認涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除之情形，另經臺北市建築管理工程處 110 年 6 月 18 日北市都建照字第 1106157841 號函復表示，424 地號土地於 70 使字第 02123 號使用執照(68 建(北投)字第 0196 號建造執照)及 70 使字第 02124 號使用執照(68 建(北投)字第 0195 號建造執照)卷內標示為自願保留地(詳附錄二)，後續依臺北市政府 78 年 7 月 7 日北市工建字第 64477 號臺北市建築基地自願保留地處理原則會議記錄決議第三項程序辦理。

另 424 地號土地依其謄本於 96 年 2 月 14 日辦理登記，登記原因為買賣，並已完成地籍分割，且後續處理不涉及前述使照範圍內建築物之拆除。

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 109 年 12 月 11 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，範圍內合法建築物現況已拆除但尚未辦理滅失，依謄本登記面積填具。

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

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)			6	1	1,053.00	81.65
目前有更新意願數(B)			5	1	892.00	81.65
目前有更新意願比(B/A)			83.33%	100.00%	84.71%	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)			1	0	161.00	0
目前未表達意願比(D/A)			16.67%	0.00%	15.29%	0.00%

統計日期：109 年 12 月 25 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北側為業已建築完成且年期達 30 年以上，東側 411、411-7 地號尚未建築完成(土地面積為 315 平方公尺)，其餘土地之建築物為業已完成建築且年期達 22 年以上，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 109 年 12 月 11 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、5。

表 4：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
東側鄰地	7	342 地號總和(A)	12	12	342.00	1,373.76
	2	342 地號目前有更新意願數(B)	0	0	0	0
	建	342 地號目前有更新意願比(B/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	0					

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
2 7 6 號	342 地號目前無更新意願數(C)	0	0	0	0	0
	342 地號目前無更新意願比(C/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	342 地號目前未表達意願數(D)	12	12	342.00	1,373.76	
	342 地號目前未表達意願比(D/A)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
	343 地號總和(A)	15	13	499.00	1,962.08	
	343 地號目前有更新意願數(B)	0	0	0	0	
	343 地號目前有更新意願比(B/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
	343 地號目前無更新意願數(C)	0	0	0	0	
	343 地號目前無更新意願比(C/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
	343 地號目前未表達意願數(D)	15	13	499.00	1,962.08	
8 4 建 0 0 8 7 號	343 地號目前未表達意願比(D/A)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
	411 地號總和(A)	5	0	205.00	0	
	411 地號目前有更新意願數(B)	2	0	82.00	0	
	411 地號目前有更新意願比(B/A)	40.00%	0.00%	40.00%	0.00%	
	411 地號目前無更新意願數(C)	0	0	0	0	
	411 地號目前無更新意願比(C/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
	411 地號目前未表達意願數(D)	3	0	123.00	0	
	411 地號目前未表達意願比(D/A)	60.00%	0.00%	60.00	0.00%	
	411-1 地號總和(A)	19	19	630.00	2,117.43	
	411-1 地號目前有更新意願數(B)	5	5	189.38	647.87	
8 2 建 0 2 7 1	411-1 地號目前有更新意願比(B/A)	26.32%	26.32%	30.06%	30.60%	
	411-1 地號目前無更新意願數(C)	0	0	0	0	
	411-1 地號目前無更新意願比(C/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	

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
號	願比(C/A)					
	411-1 地號目前未表達意願數(D)	14	14	440.62	1,469.56	
	411-1 地號目前未表達意願比(D/A)	73.68%	73.68%	69.94%	69.40%	
	411-7 地號總和(A)	5	0	110.00	0	
	411-7 地號目前有更新意願數(B)	2	0	44.00	0	
	411-7 地號目前有更新意願比(B/A)	40.00%	0.00%	40.00%	0.00%	
	411-7 地號目前無更新意願數(C)	0	0	0	0	
	411-7 地號目前無更新意願比(C/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
	411-7 地號目前未表達意願數(D)	3	0	66.00	0	
	411-7 地號目前未表達意願比(D/A)	60.00%	0.00%	60.00%	0.00%	
無 建 照	425 地號總和(A)	13	13	553.00	1,491.76	
	425 地號目前有更新意願數(B)	3	3	207.38	557.86	
	425 地號目前有更新意願比(B/A)	23.08%	23.08%	37.50%	37.40%	
	425 地號目前無更新意願數(C)	0	0	0	0	
	425 地號目前無更新意願比(C/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
	425 地號目前未表達意願數(D)	10	10	345.62	933.90	
	425 地號目前未表達意願比(D/A)	76.92%	76.92%	62.50%	62.60%	
	426、428 地號總和(A)	7	7	274.00	826.04	
	426、428 地號目前有更新意願數(B)	0	0	0	0	
	426、428 地號目前有更新意願比(B/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
6 8 建 0 1 9 5	426、428 地號目前無更新意願數(C)	0	0	0	0	
	426、428 地號目前無更新意願比(C/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
	426、428 地號目前無更新意願數(D)	0	0	0	0	
北 側 鄰 地	426、428 地號目前無更新意願比(D/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
	426、428 地號目前無更新意願數(E)	0	0	0	0	
	426、428 地號目前無更新意願比(E/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	

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
號	意願比(C/A)						
	426、428 地號目前未表達意願數(D)			7	7	274.00	826.04
	426、428 地號目前未表達意願比(D/A)			100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
鄰地全區	全區總和(E)			66	59	2613.00	7,771.07
	目前有更新意願數(F)			10	8	522.75	1,205.73
	目前有更新意願比(F/E)			15.15%	13.56%	20.01%	15.52%
	目前無更新意願數(G)			0	0	0	0
	目前無更新意願比(G/E)			0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	目前未表達意願數(H)			56	51	2,090.25	6,565.34
	目前未表達意願比(H/E)			84.85%	86.44%	79.99%	84.48%

統計日期：109 年 12 月 25 日止

(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 342 地號土地人數 0.00%；合法建築物人數 0.00%；土地面積 0.00%；合法建築物面積 0.00%，343 地號土地人數 0.00%；合法建築物人數 0.00%；土地面積 0.00%；合法建築物面積 0.00%，411 地號土地人數 40.00%；合法建築物人數 0.00%；土地面積 40.00%；合法建築物面積 0.00%，411-1 地號土地人數 26.32%；合法建築物人數 26.32%；土地面積 30.06%；合法建築物面積 30.60%，411-7 地號土地人數 40.00%；合法建築物人數 0.00%；土地面積 40.00%；合法建築物面積 0.00%，425 地號土地人數 23.08%；合法建築物人數 23.08%；土地面積 37.50%；合法建築物面積 37.40%，426 及 428 地號土地人數 0.00%；合法建築物人數 0.00%；土地面積 0.00%；合法建築物面積 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為土地人數 83.33%、建築物人數 100.00%、土地面積 84.71%、建築物面積 100.00%，因此申請人未將該 342、343、411、411-1、411-7、425、426 及 428 地號納入更新單元範圍內。

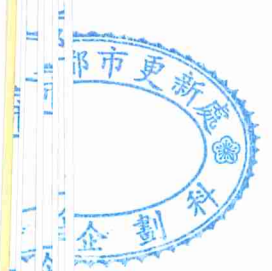
伍、其他

- 一、本更新單元依地籍測量分割結果為準，若涉及道路截角，則應剔除於更新單元外。
- 二、本更新單元內 416 地號土地為市有土地，現況鋪設柏油供通行使用，非屬計畫道路，未來若涉及現有巷道，將依臺北市都市更新自治條例第十條及臺北市現有巷道廢止或改道自治條例規定，申請辦理廢止或改道相關程序。該筆土地位於更新單元中間，未來規劃部分作人行步道及車道、部分作建築量體、部分作社區公共空間使用。(詳圖 4 及圖 8)。

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
- 二、申請人回應情形
- 三、其他

柒、附圖



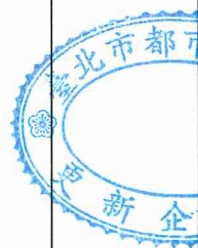
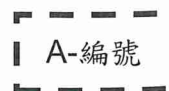


圖 1：更新單元位置圖

圖例：

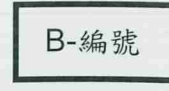


更新單元



A-編號

鄰近已公告更新地區



B-編號

鄰近已劃定更新單元

比例尺 1/4000

表 5：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	109 年 9 月 24 日 府 都 新 字 第 10970213231 號	北投區-北投-4-臺北市北投區桃源段四 小段 111 地號等 2 筆地號(惠安歐洲花 城)更新地區
B-1	90 年 6 月 14 日 府 都 新 字 第 9021271600 號	劃定臺北市北投區豐年段三小段 4 地 號等 16 筆土地為更新單元
B-2	96 年 1 月 17 日 府 都 新 字 第 09506547000 號	劃定臺北市北投區桃源段二小段 251 地號等 14 筆土地為更新單元



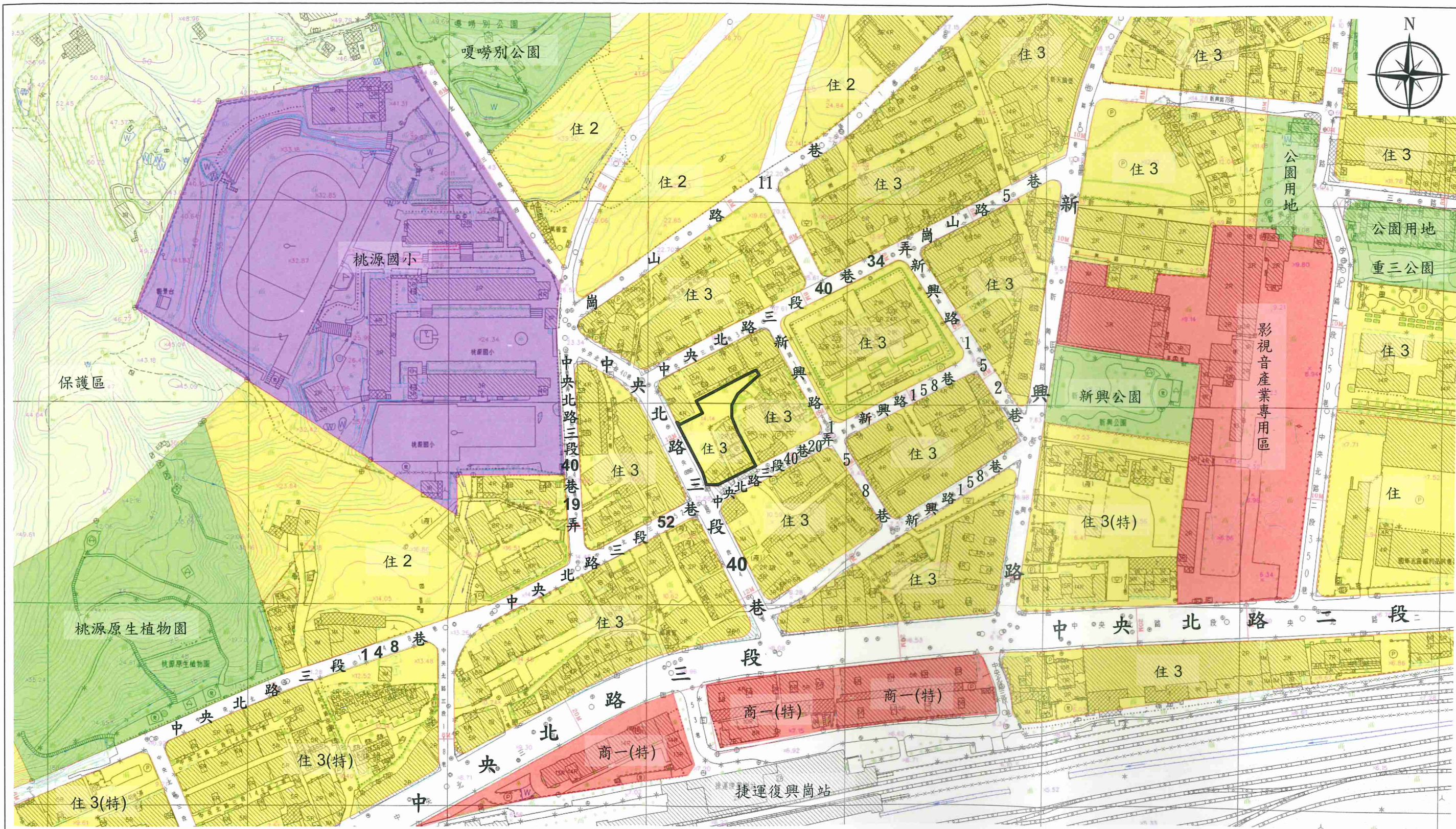


圖 2：更新單元都市計畫圖

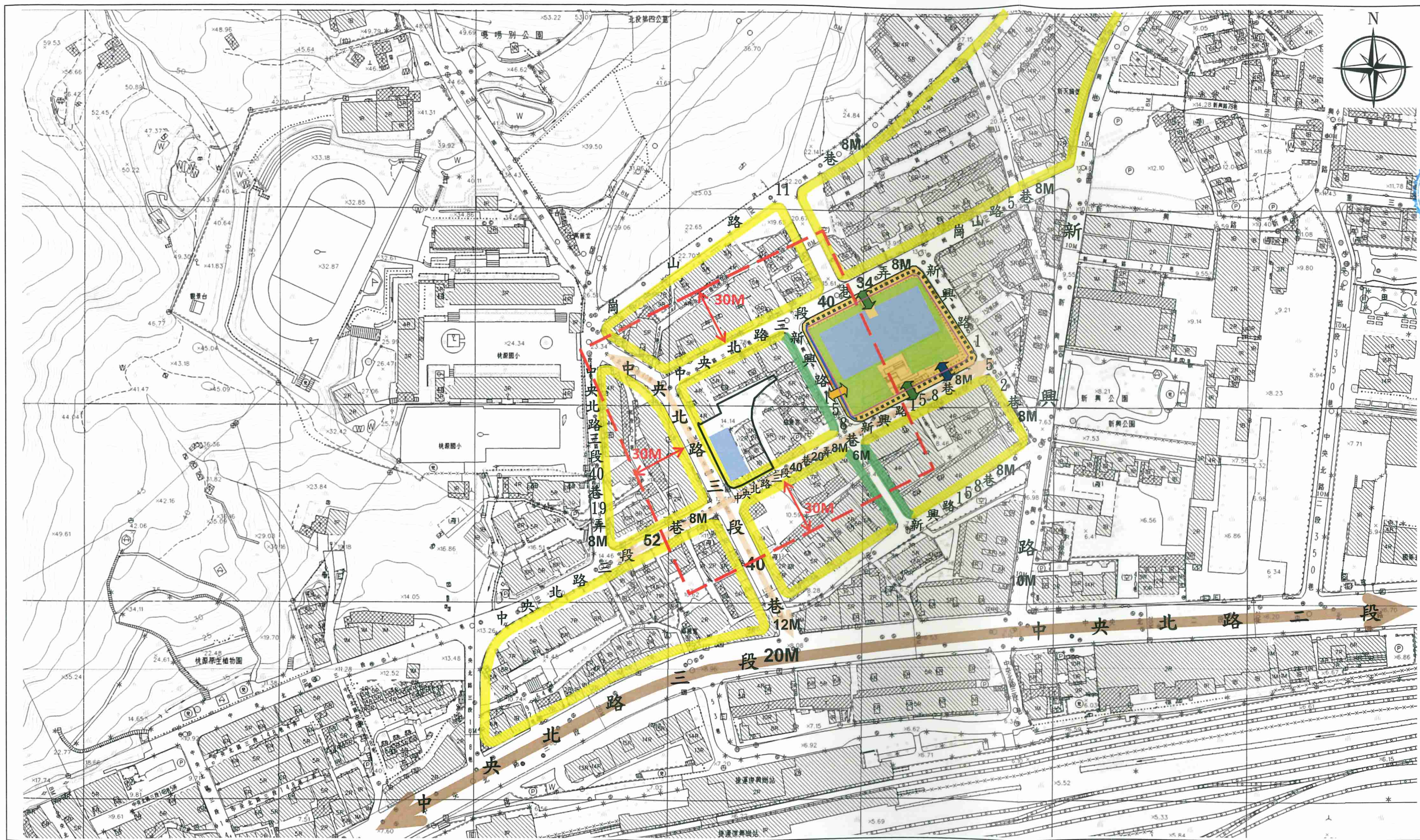
圖例： 更新單元

	住宅區		保護區		學校用地		影視音產業專用區
	商業區		公園用地		交通用地		

比例尺：1/2000

11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100





臺北市都市更新局

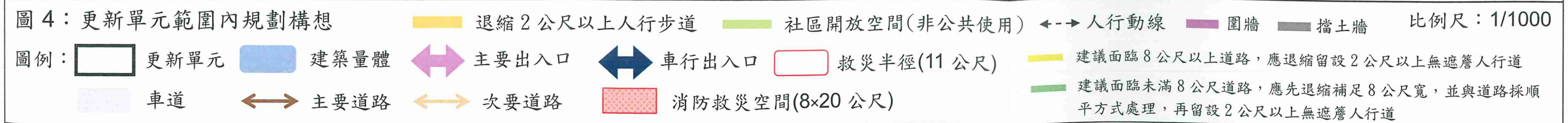
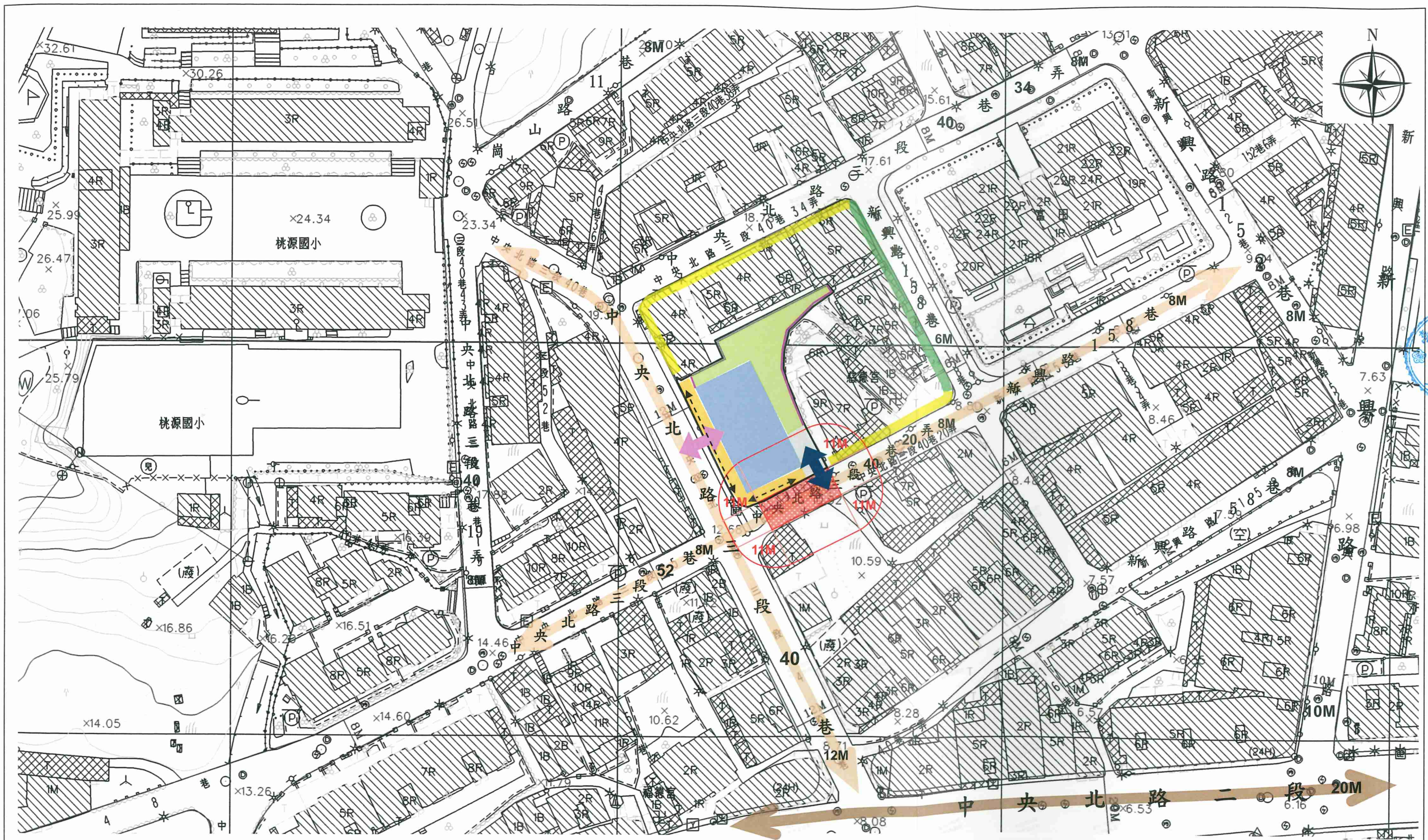
市更新局

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

- 圖例：
- 更新單元
 - 建議範圍
 - 建築量體
 - 主要道路
 - 事業計畫退縮補足 8 公尺寬再留設 4 公尺人行步道
 - 次要道路
 - 圍牆
 - 建議面臨未滿 8 公尺道路，應先退縮補足 8 公尺寬，並與道路採順平方式處理，再留設 2 公尺以上無遮簷人行道
 - 建議住宅區面臨 8 公尺以上道路，應退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道
 - 機車出入口
 - 汽車出入口
 - 門廳出入口
 - 社區開放空間(非公共使用)

比例尺：1/2000







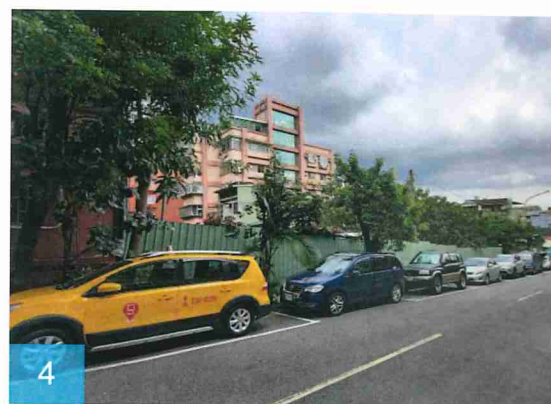
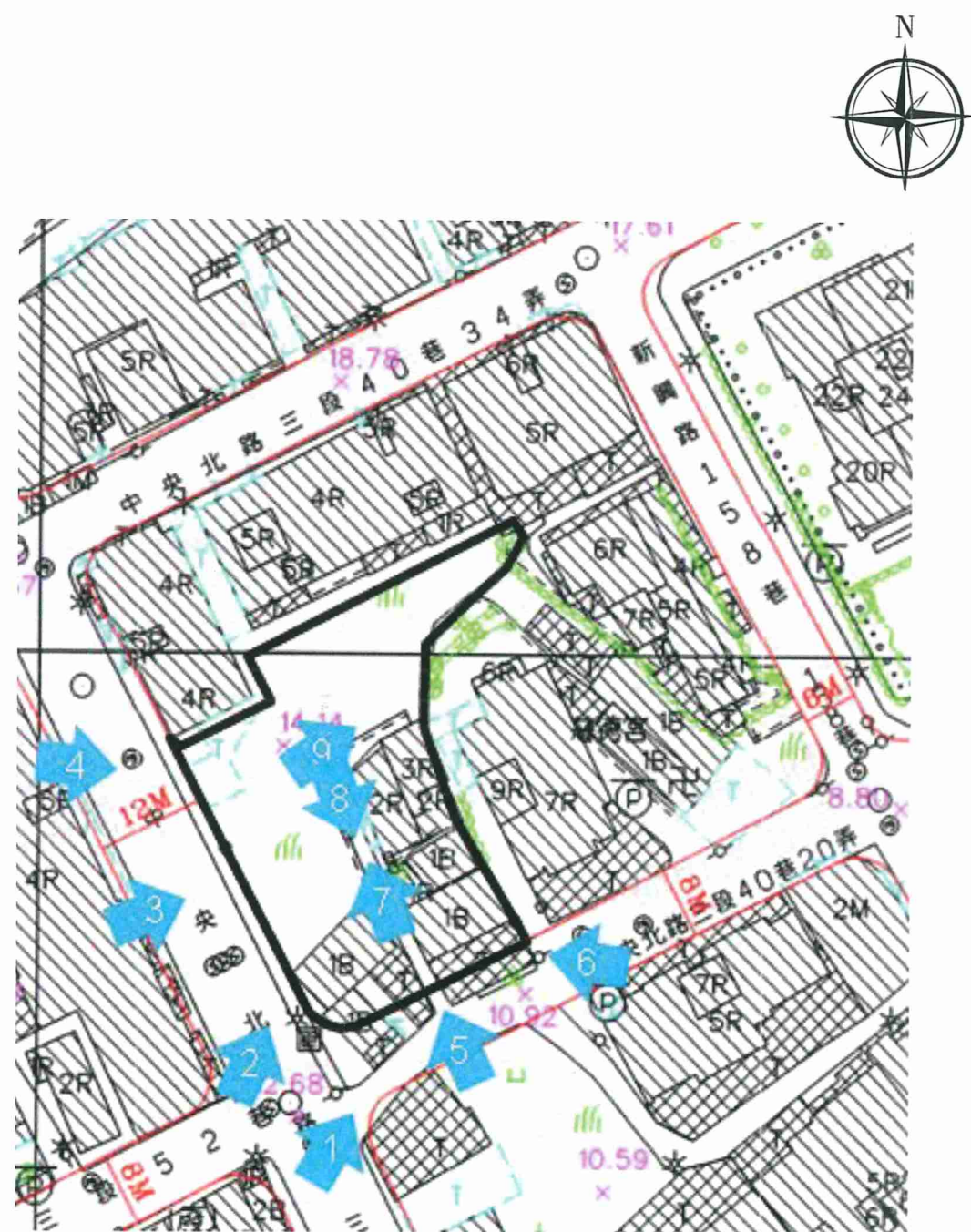


圖 5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例： 更新單元 ➔ 拍攝角度

更新單元
劃科
新企



市一

新麗

劉



圖 6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例：

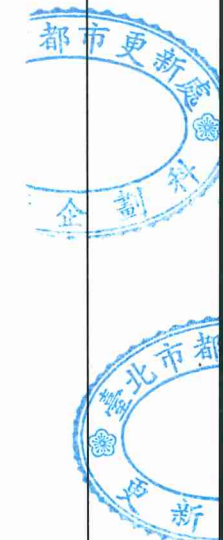


更新單元



拍攝角度





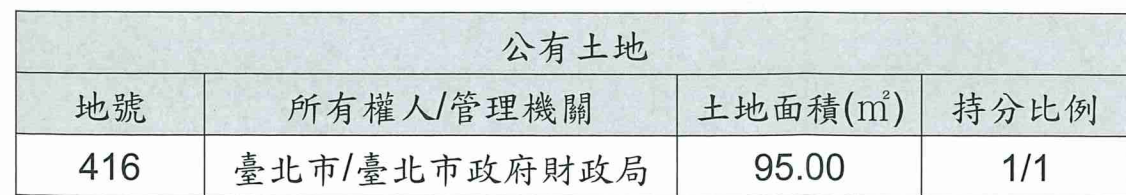
	建物		基地內通路		退縮地
	防火間隔		保留地		騎樓
	空地		現有巷		其他
	基地範圍		認定建築線		無遮簷人行道
	未計空地比私設通路 (基地內通路)				

圖 7：更新單元建築物套繪圖

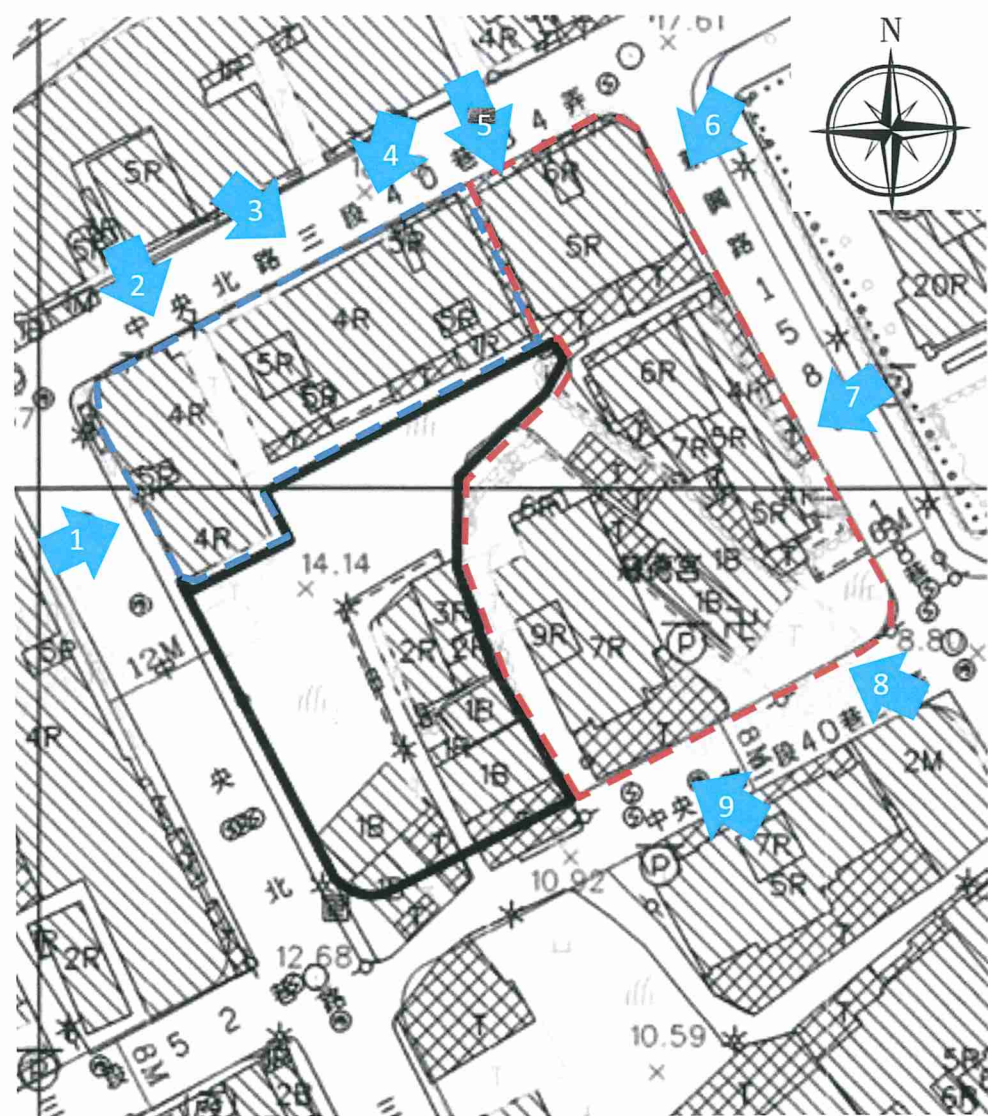
圖例： 更新單元

比例尺：1/500









位置	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	827.00 m ²	4 層	39 年
		4 層	39 年
東側鄰地	1,786.00 m ²	5 層	36 年
		6 層	22 年
		7 層	25 年

圖 9：鄰地協調範圍示意圖

圖例：



更新單元



北側鄰地範圍



東側鄰地範圍

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

無。

附錄二、相關函文（公部門往來公文）

- 一、安邦工程顧問股份有限公司 109 年 12 月 17 日(109)安工字第 303 號函。
- 二、臺北市政府工務局衛生下水道工程處 109 年 12 月 21 日北市工衛營字第 1093060552 號函。
- 三、安邦工程顧問股份有限公司 110 年 1 月 7 日(110)安工字第 006 號函。
- 四、安邦工程顧問股份有限公司 110 年 1 月 7 日(110)安工字第 007 號函。
- 五、安邦工程顧問股份有限公司 110 年 1 月 7 日(110)安工字第 008 號函。
- 六、臺北市都市更新處 110 年 1 月 12 日北市都新企字第 1106000525 號函。
- 七、臺北市政府工務局水利工程處 110 年 1 月 12 日北市工水字第 1106000179 號函。
- 八、臺北市政府文化局 110 年 1 月 14 日北市文化文資字第 1103000208 號函。
- 九、臺北市政府文化局 110 年 1 月 18 日北市文化資源字第 1103000201 號函。
- 十、臺北市政府都市發展局 110 年 5 月 25 日北市都授新字第 11060013811 號函。
- 十一、臺北市政府都市發展局 110 年 5 月 25 日北市都授新字第 11060013812 號函。
- 十二、臺北市政府都市發展局 110 年 5 月 25 日北市都授新字第 11060013813 號函。
- 十三、臺北市政府都市發展局 110 年 5 月 25 日北市都授新字第 11060013814 號函。

十四、臺北市政府財政局 110 年 6 月 1 日北市財開字第 1103021333 號函。

十五、臺北市政府工務局新建工程處 110 年 6 月 1 日北市工新配字第 1103053801 號函。

十六、臺北市建築管理工程處 110 年 6 月 18 日北市都建照字第 1106157841 號函。

十七、臺北市政府都市發展局 110 年 6 月 23 日北市都授新字第 1103054777 號函。

一、安邦工程顧問股份有限公司 109 年 12 月 17 日(109)安工字第 303 號函。

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

安邦工程顧問股份有限公司 函

地 址：23444 新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1
聯 絡 人：賴政安
聯絡電話：(02)8923-6788 #214

10376

臺北市大同區酒泉街 235 號

受文者：臺北市政府工務局衛生下水道工程處

發文日期：中華民國 109 年 12 月 17 日

發文字號：(109)安工字第 303 號

速別：普通

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：詳說明三

主旨：本公司為辦理申請自行劃定「臺北市北投區桃源段二小段 412 地號等 9 筆土地為更新單元」案，請 貴處協助查察本更新單元內建築物是否有銜接公共污水下水道系統，敬請 查照惠復。

說明：

一、依據地主代表李春鋒委託書辦理。

二、本更新單元位於北投區中央北路三段 40 巷(12 米)以東、新興路 158 巷(6 米)以西、中央北路三段 40 巷 34 弄(8 米)以南及中央北路三段 40 巷 20 弄(8 米)以北之西南側所圍街廓內，範圍為本投區桃源段二小段 412 地號等 9 筆土地，面積共計為 1,148 平方公尺。

三、隨函檢附委託書、地籍圖、地形圖及範圍內門牌中央北路三段 40 巷 20 弄 1、3、5、7 號現況位置、範圍內現況照片示意圖各乙份供參。

正本：臺北市政府工務局衛生下水道工程處

副本：本公司規劃部(不含附件)

總經理 郭建興



第 1 頁 共 1 頁

與正本相符

二、臺北市政府工務局衛生下水道工程處 109 年 12 月 21 日北市工
衛營字第 1093060552 號函。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府工務局衛生下水道工程處 函

地址：10376 臺北市大同區酒泉街 235 號
承辦人：孫書興
電話：25973183#113
電子信箱：sso20068@mail.taipei.gov.
tw

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國 109 年 12 月 21 日
發文字號：北市工衛營字第 1093060552 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：北投區桃源段二小段 412 地號等 9 筆土地接管資料
(13344702_1093060552_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：有關貴公司函詢「臺北市北投區桃源段二小段 412 地號」
等 9 筆土地範圍是否有銜接公共污水下水道系統案，請查
照。

說明：

- 一、復貴公司 109 年 12 月 17 日 (109) 安工字第 303 號函。
- 二、經查案址僅一戶（中央北路三段 40 巷 20 弄 5 號）銜接至公共
污水下水道系統，檢附接管資料 1 份（詳附件）。

正本：安邦工程顧問股份有限公司

副本：電 2020/12/28 文
交 13:46 章

與正本相符



水號	地址	其他	是否收費	備註
W-21-010038-5	中央北路三段 40 巷 20 弄 1 號			未接管
W-21-010041-0	中央北路三段 40 巷 20 弄 3 號			未接管
W-21-010040-1	中央北路三段 40 巷 20 弄 5 號	Y		已接管
W-21-010039-4	中央北路三段 40 巷 20 弄 7 號			未接管



與正本相符

三、安邦工程顧問股份有限公司 110 年 1 月 7 日(110)安工字第 006 號函。

正本

發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

安邦工程顧問股份有限公司 函

地 址：23444 新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1
聯 絡 人：賴政安
聯絡電話：(02)8923-6788 #214

11008

臺北市信義區市府路 1 號 7 樓西南區

受文者：臺北市政府工務局水利工程處

發文日期：中華民國 110 年 1 月 7 日
發文字號：(110)安工字第 006 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：詳說明三

主旨：本公司為辦理申請自行劃定「臺北市北投區桃源段二小段 412 地號等 9 筆土地為更新單元」請 貴處協助查察本更新單元內是否有溝渠，敬請 查照惠復。

說明：

- 一、依據地主代表李春鋒委託書辦理。
- 二、本更新單元位於北投區中央北路三段 40 巷(12 米)以東、新興路 158 巷(6 米)以西、中央北路三段 40 巷 34 弄(8 米)以南及中央北路三段 40 巷 20 弄(8 米)以北之西南側所圍街廓內，範圍為北投區桃源段二小段 412 地號等 9 筆土地，面積共計為 1,148 平方公尺。
- 三、隨函檢附委託書、地籍圖、地形圖、範圍內現況照片及基地周邊溝渠分布位置示意圖各乙份供參。

正本：臺北市政府工務局水利工程處

副本：本公司規劃部(不含附件)

與正本相符

總經理 郭建興



第 1 頁 共 1 頁

四、安邦工程顧問股份有限公司 110 年 1 月 7 日(110)安工字第 007 號函。

正本

發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

安邦工程顧問股份有限公司 函

地 址：23444 新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1
聯 絡 人：賴政安
聯絡電話：(02)8923-6788 #214

11008

臺北市信義區市府路 1 號 4 樓東北區

受文者：臺北市政府文化局

發文日期：中華民國 110 年 1 月 7 日
發文字號：(110)安工字第 007 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：詳說明三

主旨：本公司為辦理申請自行劃定「臺北市北投區桃源段二小段 412 地號等 9 筆土地為更新單元」案，請 貴局協助查察本更新單元內是否涉及受保護之樹木，敬請 查照惠復。

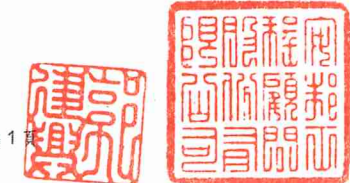
說明：

- 一、依據地主代表李春鋒委託書辦理。
- 二、本更新單元位於北投區中央北路三段 40 巷(12 米)以東、新興路 158 巷(6 米)以西、中央北路三段 40 巷 34 弄(8 米)以南及中央北路三段 40 巷 20 弄(8 米)以北之西南側所圍街廓內，範圍為北投區桃源段二小段 412 地號等 9 筆土地，面積共計為 1,148 平方公尺。
- 三、隨函檢附委託書、地形圖、空照圖、基地四周照片、範圍內樹木現況照片、樹木分布位置示意圖各乙份供參。

正本：臺北市政府文化局

副本：本公司規劃部(不含附件)

總經理 郭建興



第 1 頁 共 1 頁

五、安邦工程顧問股份有限公司 110 年 1 月 7 日(110)安工字第 008 號函。

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

安邦工程顧問股份有限公司 函

地 址：23444 新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1
聯 絡 人：賴政安
聯絡電話：(02)8923-6788 #214

11008

臺北市信義區市府路 1 號 4 樓東北區

受文者：臺北市政府文化局

發文日期：中華民國 110 年 1 月 7 日

發文字號：(110)安工字第 008 號

速別：普通

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：詳說明三

主旨：本公司為辦理申請自行劃定「臺北市北投區桃源段二小段 412 地號等 9 筆土地為更新單元」案，請 貴局協助查察本更新單元內是否有古蹟、聚落、歷史建築或暫定歷史建築等具有文化潛力之資產，敬請 查照惠復。

說明：

一、依據地主代表李春鋒委託書辦理。

二、本更新單元位於北投區中央北路三段 40 巷(12 米)以東、新興路 158 巷(6 米)以西、中央北路三段 40 巷 34 弄(8 米)以南及中央北路三段 40 巷 20 弄(8 米)以北之西南側所圍街廓內，範圍為北投區桃源段二小段 412 地號等 9 筆土地，面積共計為 1,148 平方公尺。

三、隨函檢附委託書、更新單元地籍圖、地形圖、建築物套繪圖、土地及建物清冊、建物門牌清冊、建物現況照片、公有土地清冊及公有土地謄本影本各乙份供參。

正本：臺北市政府文化局

副本：本公司規劃部(不含附件)

總經理 郭建興

第 1 頁 共 1 頁

六、臺北市都市更新處 110 年 1 月 12 日北市都新企字第 1106000525 號函。

檔 號：
保存年限：

臺北市都市更新處 函

地址：10488 臺北市中山區南京東路 3 段 168 號 17 樓
承辦人：張喆
電話：02-27815696 轉 3028
電子信箱：ur00831@mail.taipei.gov.tw

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國 110 年 1 月 12 日

發文字號：北市都新企字第 1106000525 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關臺端委託安邦工程顧問股份有限公司檢送擬申請自行劃定「臺北市北投區桃源段二小段 412 地號等 9 筆土地為更新單元」範圍內說明會與相鄰土地協調會會議紀錄及參與意願統計結果一案，復請查照。

說明：

一、復臺端 109 年 12 月 31 日檢送之會議紀錄(本處收件日：110 年 1 月 4 日)。

二、查旨案意願調查統計結果格式內容不符「臺北市自行劃定重建更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」及本處網站公告「臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書表格式」等規定，請臺端再依前開相關規定修正。

三、另考量旨揭會議舉辦原意，係為使申請人能妥與更新單元範圍內或相鄰土地之所有權人溝通協調，提高都市更新共

第 1 頁 共 2 頁

識及參與；爰請臺端本於真誠溝通精神，依前開規定將修正後會議紀錄及相關資料，確實通知應通知對象；倘有無法送達情事，建議循地政、民政相關管道辦理。

四、其他注意事項：

- (一)查旨案擬申請劃定範圍有公有土地，後續申請劃定階段請依「臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則」第3及4點規定辦理。
- (二)次查旨案擬申請劃定範圍倘涉及「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第5條第4項略以：「...辦理更新單元毗鄰之計畫道路未經本府取得或未開闢者，申請人以納入自劃更新單元為原則；如申請人未納入自劃更新單元時，仍須協助開闢該計畫道路或留設私設通路以供通行。」，後續仍請依相關規定辦理。

正本：李春鋒

副本：安邦工程顧問股份有限公司、臺北市都市更新處更新企劃科

電 20344 文
交 換 章

與正本相符



第 2 頁，共 2 頁

七、臺北市府工務局水利工程處 110 年 1 月 12 日北市工水下字第 1106000179 號函。

檔 號：
保存年限：

臺北市府工務局水利工程處 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號7樓
西南區
承辦人：沈彥丞
電話：02-27208889/1999轉2650
傳真：02-27226313
電子信箱：da_20344@mail.tapei.gov.tw

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國110年1月12日

發文字號：北市工水下字第1106000179號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司函詢臺北市北投區桃源段2小段412地號等9筆土地周圍是否涉及溝渠事宜，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司110年1月7日(110)安工字第006號函。
- 二、旨揭地號基地內有排水溝，周邊仍存有具公共排水功能及開發行為時，應依下水道法施行細則第11條：「在公、私有土地內既有之下水道管渠或其他設施，非經主管機關核准，土地所有人、佔用人或使用人不得變更。」規定辦理。未來建築開發若需辦理排水溝改道或廢除，請將改道設計圖資料併建照申請案送臺北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、非屬公共排水設施毋須提送相關廢止或改道計畫審查；惟如有變動時，仍需維持其既排水功能並確保上游基地無

第 1 頁，共 2 頁

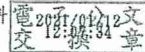


與正本相符

虞，避免鄰近基地排水問題，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現場勘查，請勿任意變更或廢除，以免影響排水安全。

正本：安邦工程顧問股份有限公司

副本：臺北市政府工務局水利工程處雨水下水道工程科



八、臺北市政府文化局 110 年 1 月 14 日北市文化文資字第 1103000208 號函。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府文化局 函

地址：110 臺北市信義區市府路1號6樓西北區

承辦人：陳雅淇

電話：02-27208889轉3642

傳真：02-27582427

電子信箱：bt-yachi@mail.taipei.gov.tw

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國110年1月14日

發文字號：北市文化文資字第1103000208號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司函詢「臺北市北投區桃源段二小段412地號等9筆土地」範圍內是否涉及文化資產相關事宜一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司110年1月7日(110)安工字第008號函。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：北投區桃源段二小段412、413、416、417、418、421、422、423、424地號等9筆土地。

(二)建物：北投區桃源段二小段20422建號及未登記建物3筆。

(三)門牌：北投區中央北路3段40巷20弄1、3、5、7號。

三、經檢視旨揭範圍內未有本市已公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。

四、惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建筑群價值之建造物、疑似考

第 1 頁，共 2 頁



與正本相符

與正本相符



第 2 頁，共 2 頁



與正本相符



第 2 頁，共 2 頁

古遺址或具古物價值者時，仍請依據文化資產保存法第33、35、57及77條等相關規定辦理。

正本：安邦工程顧問股份有限公司

副本：電 2011/01/18 文
交 17:02 章

九、臺北市政府文化局 110 年 1 月 18 日北市文化資源字第1103000201 號函。

正 本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府文化局 函

234635

新北市永和區保生路1號4樓之1

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國110年1月18日

發文字號：北市文化資源字第1103000201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4樓

東北區

承辦人：楊筑涵

電話：02-2720-8889/1999轉3561

傳真：02-2723-6464

電子信箱：bt-minipig@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「臺北市北投區桃源段二小段412地號等9筆土地為更新單元」，是否涉及受保護樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司110年1月7日(110)安工字第007號函。

二、依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定，本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測施工全區內喬木樹籍資料並簽證負責；如該基地內樹木有達受保護認定標準者，須依「臺北市受保護樹木計畫及移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查通過後始得施作；以上規定，合先敘明。

三、查來函檢附之量測資料，本案範圍內無達本市樹木保護自治條例第2條第1~3款規定之樹木，故無涉本市樹木保護自治條例相關事宜；惟為珍惜本市綠色資源，請貴公司評估擇優將樹木原地保存。

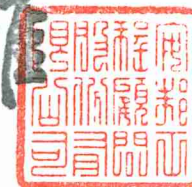
四、另有關文化資產部分，本局已於110年1月14日北市文化文資字第1103000208號函復(諒達)。

正本：安邦工程顧問股份有限公司

副本：

局長 蔡宗雄

本案依分層負責規定授權業務主管決行



與正本相符



十、臺北市政府都市發展局 110 年 5 月 25 日北市都授新字第 11060013811 號函。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：104105 臺北市中山區南京東路3段
168號17樓
承辦人：張喏
電話：02-27815696轉3028
電子信箱：ur00831@mail.taipei.gov.tw

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國110年5月25日
發文字號：北市都授新字第11060013811號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：申請範圍地形圖、地籍圖、土地及建物清冊

主旨：有關李春鋒君委託安邦工程顧問股份有限公司申請自行劃定「臺北市北投區桃源段二小段412地號等9筆土地為更新單元」一案，涉及貴機關管有之土地參與都市更新事宜，詳如說明，請於15日內查照惠復。

說明：

- 一、依李春鋒君110年1月29日申請表及都市更新條例第23條、臺北市都市更新自治條例第15條規定辦理。
- 二、查旨揭案係依都市更新條例第23條與臺北市都市更新自治條例第15條規定申請自行劃定更新單元，申請範圍內包含公有土地面積合計95平方公尺，占更新單元面積比例8.28%。（附件1-公有地分佈位置示意圖）
- 三、依「臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則」（以下簡稱本處理原則）第3點，應先徵詢公有土地管理機關是否有合理之利用計畫及參與都市更新之意願；再依本處理原則第6點規定，公有土地管理機關倘表示有合理之利用計畫，不同意參與更新者，本府得駁回旨揭自劃案；旨揭自劃案

第 1 頁，共 2 頁

第2頁 共2頁

倘經本府核准劃定為更新單元者，後續應依都市更新條例第46條規定公有土地及建物應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之。

四、旨揭自劃案範圍涉及貴機關管有之公有土地是否有合理之利用計畫或是否同意劃入更新單元，請貴機關於15日內惠賜卓見。

五、隨函檢附申請範圍地形圖、地籍圖、土地及建物清冊影本各1份，請參考。

正本：臺北市政府財政局

副本：臺北市都市更新處更新企劃科、安邦工程顧問股份有限公司、李春鋒

2021/05/25
14:08:38
文
章

(都市更新處代決)

與正本相符



第 2 頁，共 2 頁

十一、臺北市政府都市發展局 110 年 5 月 25 日北市都授新字第 11060013812 號函。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：104105 臺北市中山區南京東路3段
168號17樓
承辦人：張喆
電話：02-27815696轉3028
電子信箱：ur00831@mail.taipei.gov.tw

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國110年5月25日

發文字號：北市都授新字第11060013812號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：建物套繪圖、地籍圖

主旨：有關李春鋒君委託安邦工程顧問股份有限公司申請自行劃定「臺北市北投區桃源段二小段412地號等9筆土地為更新單元」一案，涉及畸零地、保留地相關疑義，詳如說明，請於15日內查照惠復。

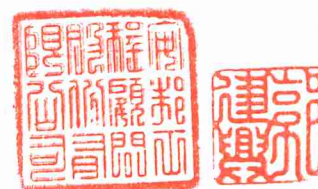
說明：

- 一、依李春鋒君110年2月1日申請表及都市更新條例第23條、臺北市都市更新自治條例第15條規定辦理。
- 二、查為利後續審查作業，請貴處協助釐清旨揭劃定案是否涉及造成鄰地成為畸零地。
- 三、次查依建築物地籍套繪圖，更新單元範圍內桃源段二小段424地號土地為保留地，惠請貴處協助提供所屬建使照資料及相關圖說。
- 四、隨函檢附申請範圍地形圖、建築物套繪圖、地籍圖及畸零地檢討相關書件影本各1份，請貴處於15日內惠賜卓見。

正本：臺北市建築管理工程處

副本：安邦工程顧問股份有限公司、李春鋒、臺北市都市更新處更新企劃科

2021/05/25
14:04:01
文
章



第 1 頁，共 2 頁

十二、臺北市政府都市發展局 110 年 5 月 25 日北市都授新字第 11060013813 號函。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：104105 臺北市中山區南京東路3段
168號17樓
承辦人：張喏
電話：02-27815696轉3028
電子信箱：ur00831@mail.taipei.gov.tw

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國110年5月25日
發文字號：北市都授新字第11060013813號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：地籍圖、都市計畫圖

主旨：有關李春鋒君委託安邦工程顧問股份有限公司申請自行劃定「臺北市北投區桃源段二小段412地號等9筆土地為更新單元」一案是否涉及道路徵收開闢相關事宜，詳如說明，請於15日內查照惠復。

說明：

- 一、依李春鋒君110年2月1日申請表、都市更新條例第23條、臺北市都市更新自治條例第15條、本市自行劃定更新單元重建區段作業須知規定辦理。
- 二、依本市自行劃定更新單元重建區段作業須知第五點第三項「自劃更新單元毗鄰之計畫道路未經本府取得或未開闢者，申請人以納入自劃更新單元為原則；如申請人未納入自劃更新單元時，仍須協助開闢該計畫道路或留設私設通路以供通行」，查旨揭劃定範圍及毗鄰之同小段414、415-1、419、420、435、435-1等地號，是否涉及道路徵收開闢事宜，請貴處於15日內惠賜卓見。
- 三、隨函檢附地籍圖及都市計畫圖各1份

(都市更新處代決)

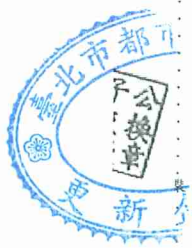
下公發

與正本相符

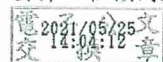


與正本相符





正本：臺北市政府工務局新建工程處
副本：安邦工程顧問股份有限公司、李春鋒、臺北市都市更新處更新企劃科



(都市更新處代決)



第 2 頁，共 2 頁

十三、臺北市政府都市發展局 110 年 5 月 25 日北市都授新字第 11060013814 號函。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：104105 臺北市中山區南京東路3段
168號17樓
承辦人：張喆
電話：02-27815696轉3028
電子信箱：ur00831@mail.taipei.gov.tw

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

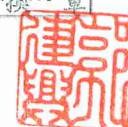
發文日期：中華民國110年5月25日
發文字號：北市都授新字第11060013814號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：民間申請自行劃定更新單元案退補正意見表

主旨：臺端委託安邦工程顧問股份有限公司申請自行劃定「臺北市北投區桃源段二小段412地號等9筆土地為更新單元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依臺端110年1月29日申請表及都市更新條例第23條、臺北市都市更新自治條例第15條規定辦理。
- 二、旨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（除為申請自行劃定更新單元申請表、受託單位委託書及申請人身份證明文件抽存外）全卷，請派員取回，並請於本局轉知公有土地經管機關及相關主管機關函文影本送達日起30日內提送劃定更新單元相關文件至本局。

正本：李春鋒
副本：安邦工程顧問股份有限公司、臺北市都市更新處更新企劃科



第 1 頁，共 2 頁



(都市更新處代決)



公換
產章

與正本相符

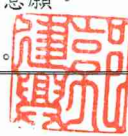
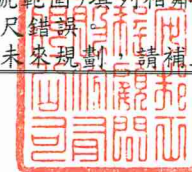


民間申請自行劃定更新單元案退補正意見表

案名	劃定臺北市北投區桃源段二小段 412 地號等 9 筆土地為更新單元	申請人	李春鋒	受託單位	安邦工程顧問有限公司
審查項目		補正意見			
1. 申請書件	1-1. 申請人基本資料	(冊 1P. 2) 建築師切結書地址請釐清。			
2. 產權面積	2-1. 土地所有權人清冊	(冊 2P. 1) 備註請填入謄本中其他登記事項。			
	2-2. 合法建築物所有權人清冊	(冊 3P. 5) 請釐清相關權利面積 (冊 3P. 6) 備註請填入謄本中其他登記事項。			
3. 更新單元相關檢討	3-1. 區位檢討	(冊 1P. 12) 請釐清原合法建築位置建照範圍及 424 地號(建築保留地)所屬建照為何。			
	3-2. 規模檢討				
	3-3. 毗鄰畸零地檢討	1. (冊 1P. 24) 請補充檢討檢討 410、427 地號。 2. (冊 1P. 24) 違章建築物需檢附 83/12/31 前航照圖、地形圖等圖資佐證。 3. (冊 1P. 24-37) 相關書表資料請依地號依序撰寫排列。			
	3-4. 建築基地範圍檢討				
	3-5. 空地過大基地檢討	1. (冊 1P. 42-46) 範圍內唯一合法建築物現況已拆除(地號 417)，請排除後重新檢討。 2. (冊 1P. 42-46) 請重新釐清圖四與 82 年地形圖面積測量檢討表內容。			
	3-6. 山坡地檢討				
	3-7. 公有地檢討	(冊 1P. 47) 檢討表填寫錯誤，請釐清。			
	3-8. 受保護樹木檢討	1. (冊 1P. 50) 空照圖解析度過低，請修正。 2. (冊 1P. 51) 基地四周照片模糊，請修正。 3. (冊 1P. 49) 請於檢討表後附函詢公文。			
	3-9. 歷史建築或聚落檢討	(冊 1P. 62) 請於檢討表後附函詢公文。			
	3-10. 溝渠檢討	(冊 1P. 63) 請於檢討表後附函詢公文。			
	3-11. 建物棟別檢討	1. (冊 1P. 68) 棟別 2 現況照片門牌無法辨識，請釐清。 2. (冊 1P. 68) 違章建築物請補上舊有違章建築實側面積資料，並經建築師或測量技師簽認證明。 3. (冊 1P. 70) 門牌編訂資料請檢附民政局網頁截圖。			
4. 建築物及地區環境狀況評估檢討	4-1. 捷運場站周邊 300 公尺	(冊 1P. 72) 請依書表格式確實撰寫表格。			
	4-2. 指標(五)	(冊 1P. 73) 請釐清採用指標(五、六)並依指標要求檢附所需佐證文件。			
6. 相關會議情形	5-1. 鄰地協調情形說明	1. (冊 3P. 20) 請註明公告張貼日期。 2. 意願書影本文件請補上正本或加蓋與正本相符及受託單位大小章。			
	5-2. 更新單元範圍內說明會	1. (冊 3P. 36) 請註明公告張貼日期。 2. 意願書影本文件請補上正本或加蓋與正本相符及受託單位大小章。 3. (冊 3P. 44) 請依建築(建號範圍)填列相鄰地意願。			
7. 更新單元檢討書	檢討書內容	1. (P. 2-3) 請釐清建物數量，合法及非法。 2. (P. 3-4) 請釐清周遭公共設施，並與圖說相符。 3. (P. 5) 請具體說明三(四)點內所配置公益性設施。 4. (P. 7) 請依申請書表格式釐清指標五、六 5. (表 2) 第三列(提供地區性公益回饋)第二項，略以：「本更新單元面臨 12 公尺...」，請重新釐清該項編排位置。 6. (P9-12) 請依建築(建號範圍)填列相鄰地意願。 7. 圖 1-底圖模糊、比例尺錯誤。 8. 圖 4-現有巷道須說明未來規劃，請補正。			



與正本相符





審查項目	補正意見
	9. 本案公益性設施及圖說，需於相鄰街廓(桃源段二小段251地號等2筆土地(原17筆)土地都市更新事業計畫案)案中公益性回饋一併檢討。
8. 其他	1. (冊1P.0)目錄裝訂顛倒 2. 附件冊範本內容請完整檢附，請補正。 3. (冊3P.2)備註請填入其他登記事項。

與正本相符



十四、臺北市政府財政局 110 年 6 月 1 日北市財開字第 1103021333 號函。

檔號：
保存年限：

臺北市政府財政局 函

地址：110204 台北市信義區市府路1號中央區7樓
承辦人：任祐廷
電話：02-27208889/1999轉6300
電子信箱：kc023029@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110年6月1日
發文字號：北市財開字第1103021333號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關李春鋒君委託安邦工程顧問股份有限公司申請自行劃定「臺北市北投區桃源段二小段412地號等9筆土地為更新單元」一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局110年5月25日北市都授新字第11060013811號函。
- 二、查旨揭案內本局經管同小段416地號市有土地，目前無使用或開發計畫，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：電 2021/06/09 文 11:08:54 章

與正本相符



都市發展局 1100601



BCAA1103048320

十五、臺北市政府工務局新建工程處 110 年 6 月 1 日北市工新配字第 1103053801 號函。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府工務局新建工程處 函

地址：11008 臺北市信義區市府路 1 號南區 6 樓
承辦人：黃惠琴
電話：1999 轉 8076
傳真：02-27258079
電子信箱：cz_21251@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 110 年 6 月 1 日
發文字號：北市工新配字第 1103053801 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局函詢本處本市北投區桃源段二小段 412 地號等 9 筆土地為更新單元是否涉及道路徵收開闢相關事宜一案，復請查照。

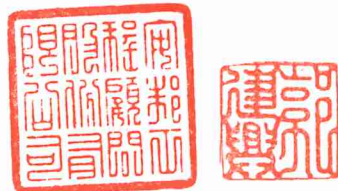
說明：

- 一、復貴局 110 年 5 月 25 日北市都授新字第 11060013813 號函。
- 二、經查本案劃定更新單元內土地，位於本市北投區桃源段二小段 414、415-1、419、420、435、435-1 等 6 筆土地，土地使用分區均為道路用地，本處尚無編列預算辦理道路開闢。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：電 2021/06/29 文 1 章 1 章

與正本相符



十六、臺北市建築管理工程處 110 年 6 月 18 日北市都建照字第 1106157841 號函。

檔 號：
保存年限：

臺北市建築管理工程處 函

地址：臺北市信義區市府路 1 號
承辦人：陳立誠
電話：02-27208889/1999 轉 8367
電子信箱：bm1927@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 110 年 6 月 18 日
發文字號：北市都建照字第 1106157841 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：70 使 2123 存根、70 使 2123 一層平面、70 使 2123 配置圖、70 使 2124 存根、70 使 2124 一層平面、70 使 2124 配置圖，本文附件請至下載區 (<https://doc-attach.gov.taipei/public/AttachDownload.jsp>) 驗證碼：2JMJB5X

主旨：有關李春鋒君委託安邦工程顧問股份有限公司申請自行劃定「臺北市北投區桃源段二小段 412 地號等 9 筆土地為更新單元」一案是否涉及畸零地相關規定疑義一節，復請鑒察。

說明：

- 一、依鈞局 110 年 5 月 25 日北市都授新字第 11060013812 號函辦理。
- 二、經本府都市發展局之土地使用分區申請及查詢系統、本處之臺北市建築物電腦地籍套繪圖、臺北市建築管理資訊系統等檔案資料查對結果，本市北投區桃源段二小段 411、411-7 地號等 2 筆土地無申請建造執照紀錄，非屬建築基地，且非屬本市畸零地使用自治條例第 4 條第 2 項所稱已建築完成之土地，先予敘明。
- 三、旨揭段小段 411、411-7 地號等 2 筆土地之土地使用分區為第三種住宅區，依臺北市土地使用分區管制自治條例第 17 條規定略以：「住宅區內建築基地之寬度及深度不得小於左

表規定：……平均寬度8公尺、平均深度16公尺。……」，
如土地小於前開規定則屬畸零地。經查前開2筆地號土地尚
符本市土地使用分區管制自治條例第17條規定，非屬畸零
地。

四、另北市北投區桃源段二小段424地號於70使字第02123號使
用執照（68建（北投）字第0196號建造執照）及70使字第
02124號使用執照（68建（北投）字第0195號建造執照）卷
內標示為自願保留地，檢附前開執照相關圖說供參。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：2021/06/18 15:17:59 文
章

與正本相符



十七、臺北市政府都市發展局 110 年 6 月 23 日北市都授新字第
1103054777 號函。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段
168號17樓
承辦人：張喆
電話：02-27815696轉3028
電子信箱：ur00831@mail.taipei.gov.tw

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國110年6月23日

發文字號：北市都授新字第1103054777號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：臺北市政府財政局原函影本、臺北市政府工務局新建工程處原函影本、臺北市建
築工程管理處原函影本 (15995551_1103054777_1_ATTACHMENT1.pdf、
15995551_1103054777_1_ATTACHMENT2.pdf、15995551_1103054777_1_ATTACHMENT3.pdf)

主旨：有關臺端委託安邦工程顧問股份有限公司申請自行劃定
「臺北市北投區桃源段二小段412地號等9筆土地為更新單
元」一案，轉知公有土地經管機關及相關主管機關意見，
請查照。

說明：

- 一、依本府財政局110年6月1日北市財開字第1103021333號函、
本市建築管理工程處110年6月18日北市都建照字第
1106157841號函及本府工務局新建工程處110年6月1日北市
工新配字第1103053801號函辦理。
- 二、隨函檢附上開函文影本，請依機關意見辦理後續更新事
宜，並請於本文送達日起30日內提送劃定更新單元相關書
件至本局，屆期不補正或補正不符規定者，將駁回申請
案，如有疑問請逕洽本市都市更新處，當竭誠為您解答。

正本：李春鋒

副本：安邦工程顧問股份有限公司（含附件）、臺北市都市更新處、新合創科

2021/06/23 14:48:42 文
章



與正本相符



(都市更新處代決)



與正本相符







Handwritten blue ink marks, possibly initials or a signature, located in the lower center of the page.

Handwritten blue ink marks, possibly initials or a signature, located in the lower right of the page.