

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 368 地號等 12 筆土地
為更新單元檢討書



申請人：謝丁坤

中華民國 110 年 08 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	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	5
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	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	8
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	11
陸、附圖	11
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表	23
附錄二、相關函文（公部門函復公文）	23



圖目錄

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

表目錄

表 1 公益性設施及相關配置之規劃構想表	6
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	9
表 3 原相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(原鄰地協調全範圍)	9
表 4 公辦法令說明會相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(鄰地協調全範圍)	10
表 5 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表	14

案 名：劃定臺北市大安區復興段二小段 368 地號等 12 筆土地為更新單元檢討書

申請人：謝丁坤

- 一、計畫位置：本更新單元位於臺北市大安區仁愛路四段 27 巷、復興南路一段 219 巷、忠孝東路四段 26 巷及大安路一段 126 巷所圍街廓內。
- 二、計畫範圍：臺北市大安區復興段二小段 368、369、370、373、374、376、377、378、379、380、380-1、383-6 地號等 12 筆土地。
- 三、計畫面積：2,551 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

本更新單元位於臺北市大安區仁愛路四段 27 巷(11 公尺)、復興南路一段 219 巷(8 公尺)、忠孝東路四段 26 巷(8 公尺)及大安路一段 126 巷(6 公尺)所圍街廓(詳圖 2)。範圍包括臺北市大安區復興段二小段 368、369、370、373、374、376、377、378、379、380、380-1、383-6 地號等 12 筆土地，單元面積 2,551 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 9 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」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第四種住宅區，建蔽率為 50%，容積率為 300%。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新單元內土地使用現況主要為住宅、商業混合使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有 8 棟建物，使用現況分述如下：

1. 4 棟建物為 7 層樓鋼筋混凝土造建物，屋齡約 43 年，現況為住宅使用，其中 1 棟 1-2 樓作為事務所、1 棟則 1 樓餐廳使用。
2. 1 棟建物為 2 層樓加強磚造建物，屋齡約 57 年，現況為倉庫使用。
3. 1 棟建物為 2 層樓加強磚造建物(現況有 5 層樓，外牆為鐵皮)，屋齡約 57 年，現況為宿舍使用。
4. 1 棟建物為 2 層樓加強磚造建物，屋齡約 57 年，現況 1 樓為里民活動中心及餐廳使用。
5. 1 棟建物為 2 層樓加強磚造建物，屋齡約 57 年，現況為住宅使用。

（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或商業使用。另北側有 1 處變電所用地，現況其西側已開闢作為變電所使用，而東側為閒置綠地與 1 樓磚造建物。周邊地區沿仁愛路四段、復興南路一段之土地屬於敦化專用區 A、商三特等，現況以商業使用為主。

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 368、369、370、373、374、376、377、378、379、380、380-1、383-6 地號等 12 筆土地，總面積 2,551 平方公尺，均為私有土地。

（二）建築物權屬

更新單元內共有 8 棟合法建築物，建物總樓地板面積 7,645.68 平方公尺，均為私有。

四、更新課題

（一）房屋老舊、未達耐震、防火設計標準

土地低度利用更新單元內建築物年期皆已逾 30 年，耐震及防火設計不符現行建築技術規則之規定，且部分建物荒廢已久，未有效利用都市土地。

（二）汽、機車停車空間不足

建築物未符合都市生活機能及周邊發展範圍內現況建物地下室均無設置停車位，造成停車問題外部化，未能符合都市應有之生活機能及周邊地區整體發展。

（三）閒置綠地未有效利用

本基地之復興段二小段 383-6 地號東北位置，現況為閒置綠地，不符土地使用分區之使用目的，未能發揮土地效益。

(四) 消防救災通道不符需求

更新單元北側大安路一段 126 巷寬度僅 6 公尺，不符消防救災需求。



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 80 年 9 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」計畫範圍內。

更新單元周邊 500 公尺範圍內公共設施分布情形如後所列，有 4 處學校用地(復興小學、懷生國中、師大附中)、8 處公園用地(瑠公圳公園、大安公園、敦仁公園、仁愛公園、東豐公園、和安公園、安祥公園)、1 處綠地(仁愛圓環)、1 處醫療用地(臺北市聯合醫院仁愛院區)、1 處市場用地(萬象大廈)、6 處交通用地(捷運忠孝復興站出入口與其附屬設施)、2 處變電所用地(大安變電所)、1 處軍事機關用地、1 處機關用地(臺北市客家文化會館、臺北市政府客家事務委員會)。

更新單元周邊交通方面，主要道路仁愛路四段、敦化南路一段、忠孝東路四段，沿線土地為敦化專用區 A、商三特、商四特為主，亦為主要商業發展軸線，公共運輸鄰近捷運板南線與文湖線交會之忠孝復興站及多條公車幹線，基地北側為遠東 SOGO 百貨(復興館)、東區商圈，周邊生活機能便利、交通條件便捷。

二、周邊環境發展

本更新單元鄰近仁愛路四段及復興南路一段，所在街廓及相鄰街廓之一樓沿街面部分為商業使用，二樓以上多為住宅使用。周邊地區之計畫道路皆已開闢，部分巷道寬度不足 8 公尺。

本更新單元街廓四周無設置人行道，且多有路邊停車之情形，造成人行空間不足。為改善周邊環境，本更新單元臨 8 公尺以上計畫道路之建築基地，退縮 2 公尺以上之無遮簷人行道，臨逾 6 公尺未達 8 公尺計畫道路之建築基地，退縮補足 8 公尺並做道路順平處理，並再退縮 2 公尺以上之無遮簷人行道，並且建議未來相鄰街廓均以臨接都市計畫道路側留設供行人行走之使用空間為原則，並植栽美化豐富環境，提供地區友善、安全的步行空間，並形塑良好都市景觀，如圖 3。

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對周邊環境發展之建議構想說明如下：

(一) 更新單元範圍外：

本案更新單元未涉及計畫道路未開闢之處理。

(二) 更新單元範圍內：

1. 延續周邊都市環境紋理，維護都市整體景觀整體考量周邊建築物配置，將與鄰近地區景觀環境相互調和，建築量體採集中設置，更新後將提高建築物高度以留設更充足之開放空間。
2. 降低開發對社區環境之影響，停車需求內部化避免開發後衍生之停車需求，規劃將停車供需內部化，減少地區交通衝擊及對外部道路所造成之影響。
3. 考量整體人行環境品質建物規劃考量地區防災機能，適當留設與鄰棟間隔距離，並配合地區開放空間與人行活動系統，未來東側仁愛路四段 27 巷、南側復興南路一段 219 巷規劃退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，而建築基地北側大安路一段 126 巷(逾 6 公尺未達 8 公尺計畫道路)，退縮補足 8 公尺並做道路順平處理，並再退縮 2 公尺以上之無遮簷人行道，並加強綠美化，藉以提供完善且安全之步行空間，以維護人行安全及提升地區環境品質。
4. 提升都市防災機能，基地內藉由集中留設開放空間並加以綠化，提供行人及住戶休憩之外，亦作為災害緩衝及臨時防災避難空間，並且改善建築物的耐震設計，以確保震災害發生時建物結構安全無虞。



(三) 其他

公益性設施及相關配置之規劃構想說明

表 1 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	1. 基地鄰近忠孝復興站，因此考量周邊現有人行動線，配合留設無遮簷人行道，藉以提供友善、舒適之步行與自行車動線 2. 停車需求內部化，改善現況路邊停車之情形，並且汽機車出入動線集中由次要道路進出，降低對主要幹道之衝擊。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	1. 提升地區消防救災安全，計畫道路未達 8 公尺均補足消防車通行寬度，提供安全之救災動線。 2. 以綠建築設計為原則，降低更新後建築物對於周邊環境之負擔，提供舒適的社區環境，達到永續、節能減碳之目標。 3. 加強基地保水，並且改善排水設施，藉以提昇都市防災功能。
3	提供地區性公益回饋	1. 基地鄰計畫道路(北側大安路一段 126 巷、東側仁愛路四段 27 巷及南側復興南路一段 219 巷)退縮留設 2 公尺無遮簷人行道，並與道路順平，沿線增加綠美化，提供社區及鄰近居民安全舒適之人行道。 2. 集中留設開放空間並加以綠化，提供行人及住戶休憩，作為災害緩衝及臨時防災避難空間。
4	推動友善無障礙空間	1. 本案更新後建築物及退縮留設之人行步道開放空間將依「108.07.01 建築物無障礙設計規範」規定辦理。 2. 室內、外動線導入與整體規劃設計納入通用設計理念，人行步道以順平處理，將提供舒適與友善之無障礙使用公共空間。

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 2,551 平方公尺，其所在街廓面積約為 2,551 平方公尺，約占該街廓 100.00%，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 項第一款「為完整之計畫街廓者。」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，距離忠孝復興捷運場站 210 公尺內、指標（六）規定。

- (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 8 棟，共有 4 棟約 43 年鋼筋混凝土造建築物逾使用年限、4 棟約 57 年加強磚造建築物，占範圍內建築物總棟數比例為 100%。前開建築物經金以容建築師簽認，無設置法定停車位數低於戶數十分之七之棟數共 8 棟，棟數比例 100%，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

本更新單元經金以容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、溝渠之情形。

八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式

本更新單元無涉及公有土地。

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

本更新單元經金以容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 109 年 7 月 15 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，關於合法建築物所有權人因為本案基地復興段二小段 383-006 地號之建築物無建築物登記簿謄本，因此意願調查不列計該建築物所有權人(台灣電力股份有限公司)，因此人數計為 33 人。

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

同意數及比例	人數及面積		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)	35	33	1,992.00	6,580.49
目前有更新意願數 (B)	27	27	1,073.18	5,330.07
目前有更新意願比 (B/A)	77.14%	81.82%	53.87%	81.00%
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)	8	6	918.82	1,250.42
目前未表達意願比 (D/A)	22.86%	18.18%	46.13%	19.00%

統計日期：109 年 7 月 29 日止

(二) 原相鄰土地所有權人參與更新意願

本更新單元原相鄰土地復興段二小段 378、379、380 地號之 2 棟建築物為業已建築完成且年期約 56、57 年(建照號碼 052-(營)-0881、053-(營)-0730)、復興段二小段 377 地號則是已請領建照(099 建字第 0402 號)但未建築之土地，復興段二小段 380-001 地號無坐落建築物。

申請人已於 109 年 6 月 19 日召開相鄰土地協調會，原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、4、5、6、7。

表 3 原相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(原鄰地協調全範圍)

同意數及比例	人數及面積		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)	16	15	559.00	473.95
目前有更新意願數 (B)	0	0	0	0
目前有更新意願比 (B/A)	0	0	0	0
目前無更新意願數 (C)	16	15	559.00	473.95
目前無更新意願比 (C/A)	100%	100%	100%	100%
目前未表達意願數 (D)	0	0	0	0
目前未表達意願比 (D/A)	0	0	0	0

統計日期：109 年 7 月 6 日止

十一、更新單元公辦法令說明會辦理情形

本案說明會部分，業經原鄰地土地所有權人陳情，故臺北市都市更新處於110年5月4日舉辦西側鄰地法令說明會，調查大安區復興段二小段377、378、379、380、380-1地號等5筆土地私有所有權人參與更新意願。原鄰地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4。

表4 公辦法令說明會相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(鄰地協調全範圍)

同意數及比例	人數及面積		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)	18	17	559.00	473.95
目前有更新意願數(B)	18	17	559.00	473.95
目前有更新意願比(B/A)	100%	100%	100%	100%
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)	0	0	0	0
目前未表達意願比(D/A)	0	0	0	0

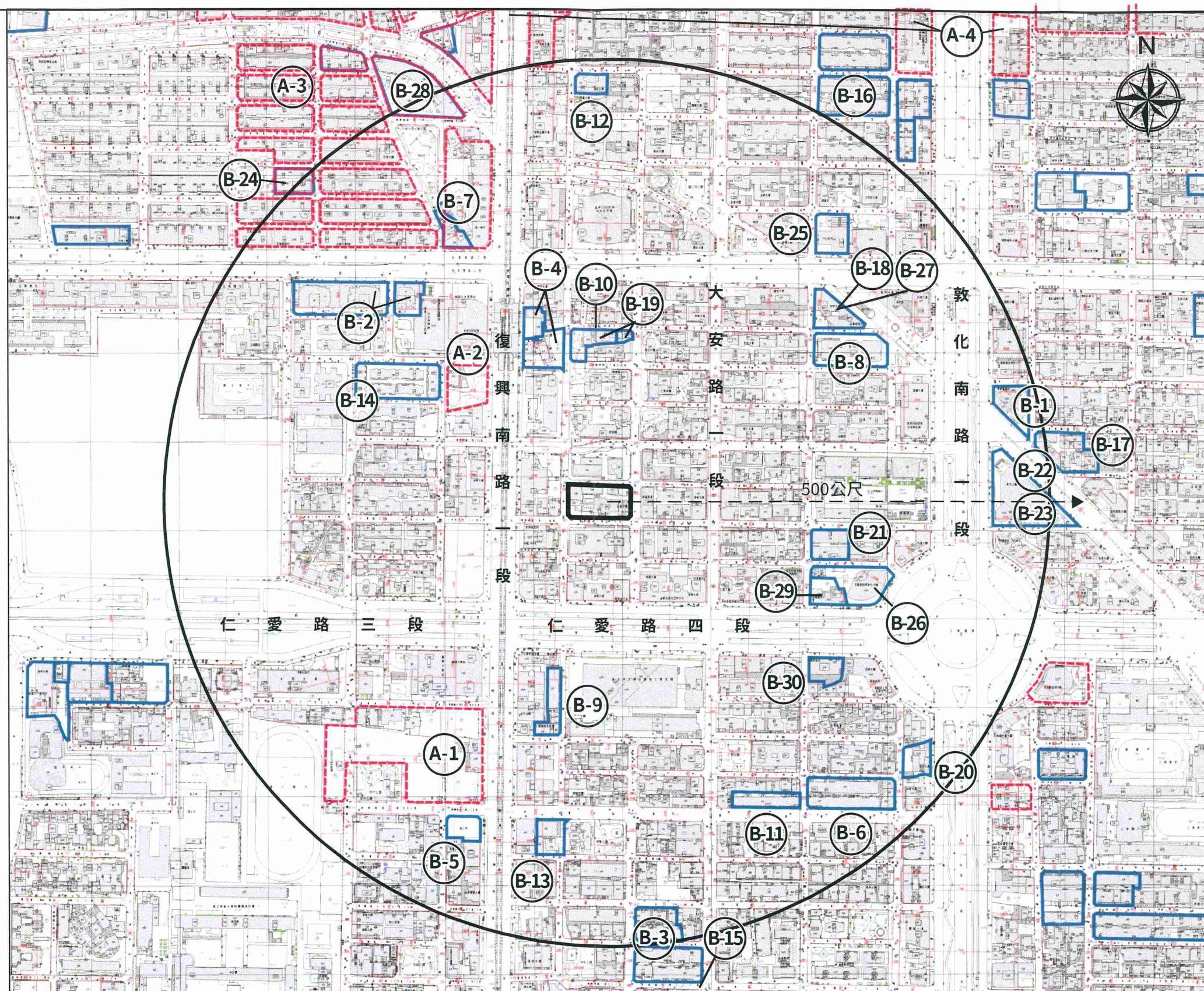
統計日期：110年5月19日止

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。

陸、附圖





市更新處
企劃科

臺北市
更新處

圖 1：更新單元位置圖

圖例：



更新單元



鄰近已公告更新地區



鄰近已劃定更新單元

比例尺：1/5,000

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	89 年 06 月 26 日府都四字 第 8904521800 號	大安區・師大附中東側更新地區
A-2	107 年 05 月 23 日府都新 字第 10700402100 號	劃定臺北市大安區懷生段二小段 5-4 地 號等 8 筆土地為更新地區
A-3	107 年 12 月 10 日府都新 字第 10720232311 號	107 年劃定臺北市都市更新地區暨擬 定都市更新計畫案, 大安-1 市民大道沿 線軸帶(新生段)更新地區
A-4	107 年 12 月 10 日府都新 字第 10720232311 號	107 年劃定臺北市都市更新地區暨擬 定都市更新計畫案, 大安-3 市民大道沿 線軸帶(敦南段)更新地區
B-1	91 年 11 月 19 日府都四字 第 09125869500 號	大安區・仁愛段二小段 679、679-1、680 地號(原勝利大廈基地)更新單元
B-2	95 年 02 月 16 日府都新字 第 09572893600 號	劃定臺北市大安區懷生段二小段 16 地 號等 6 筆土地為更新地區(更新單元)
B-3	96 年 05 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-4	96 年 06 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-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 05 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 11 月 07 日府都新字 第 09707198000 號	劃定臺北市大安區懷生段一小段 121-4 地號等 18 筆土地為更新單元
B-8	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-9	98 年 01 月 07 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-10	98 年 02 月 05 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-11	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-12	99 年 01 月 08 日府都新字 第 09805231200 號	劃定臺北市大安區復興段一小段 393 地號 1 筆土地為更新單元
B-13	99 年 02 月 06 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

編號	劃定日期及文號	案名
B-14	99 年 03 月 30 日府都新字第 09900723400 號	劃定臺北市大安區懷生段二小段 42 地號等 1 筆土地為更新單元
B-15	99 年 07 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-16	99 年 08 月 27 日府都新字第 09902275800 號	劃定臺北市大安區復興段一小段 512 地號等 24 筆土地為更新單元
B-17	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(已失效)
B-18	102 年 01 月 09 日府都新字第 10131841400 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(已失效)
B-19	102 年 06 月 10 日府都新字第 10231038900 號	變更臺北市大安區復興段二小段 142 地號等 13 筆土地為同小段 142 地號等 15 筆土地更新單元
B-20	102 年 11 月 07 日府都新字第 10231898200 號	劃定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-21	102 年 03 月 07 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-22	104 年 05 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-23	104 年 05 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-24	104 年 07 月 14 日府都新字第 10430190200 號	劃定臺北市大安區懷生段一小段 475 地號等 9 筆土地為更新單元(已失效)
B-25	104 年 09 月 04 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-26	105 年 01 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-27	105 年 04 月 01 日府都新字第 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
B-28	107 年 01 月 12 日府都新字第 10632018600 號	劃定臺北市大安區懷生段一小段 117 地號等 9 筆土地為更新單元(已失效)
B-29	109 年 10 月 06 日府都新字第 1097016662 號	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
B-30	110 年 1 月 29 日府都新字第 1097017429 號	劃定臺北市大安區復興段三小段 9-1 地號等 4 筆土地為更新單元

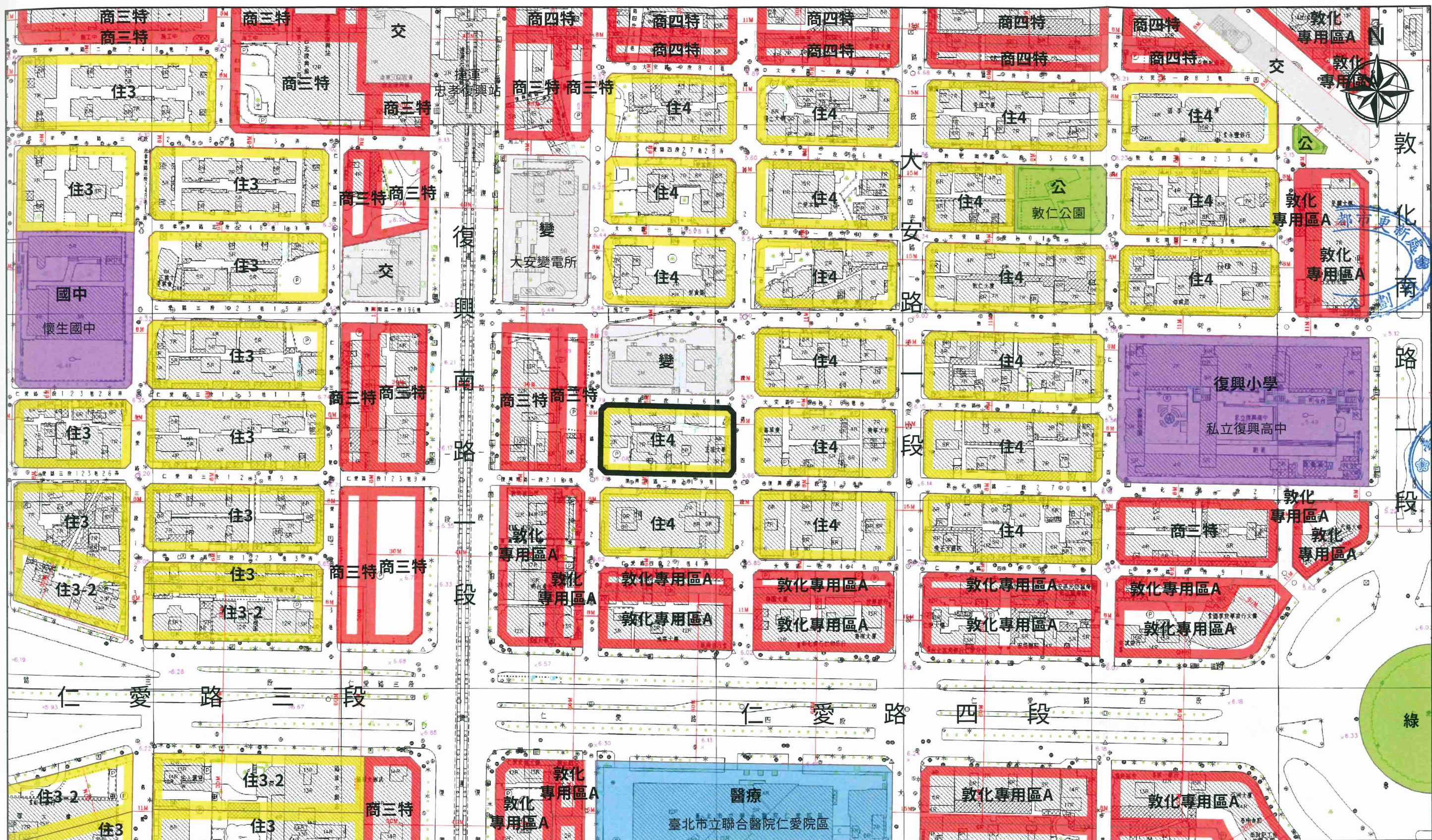
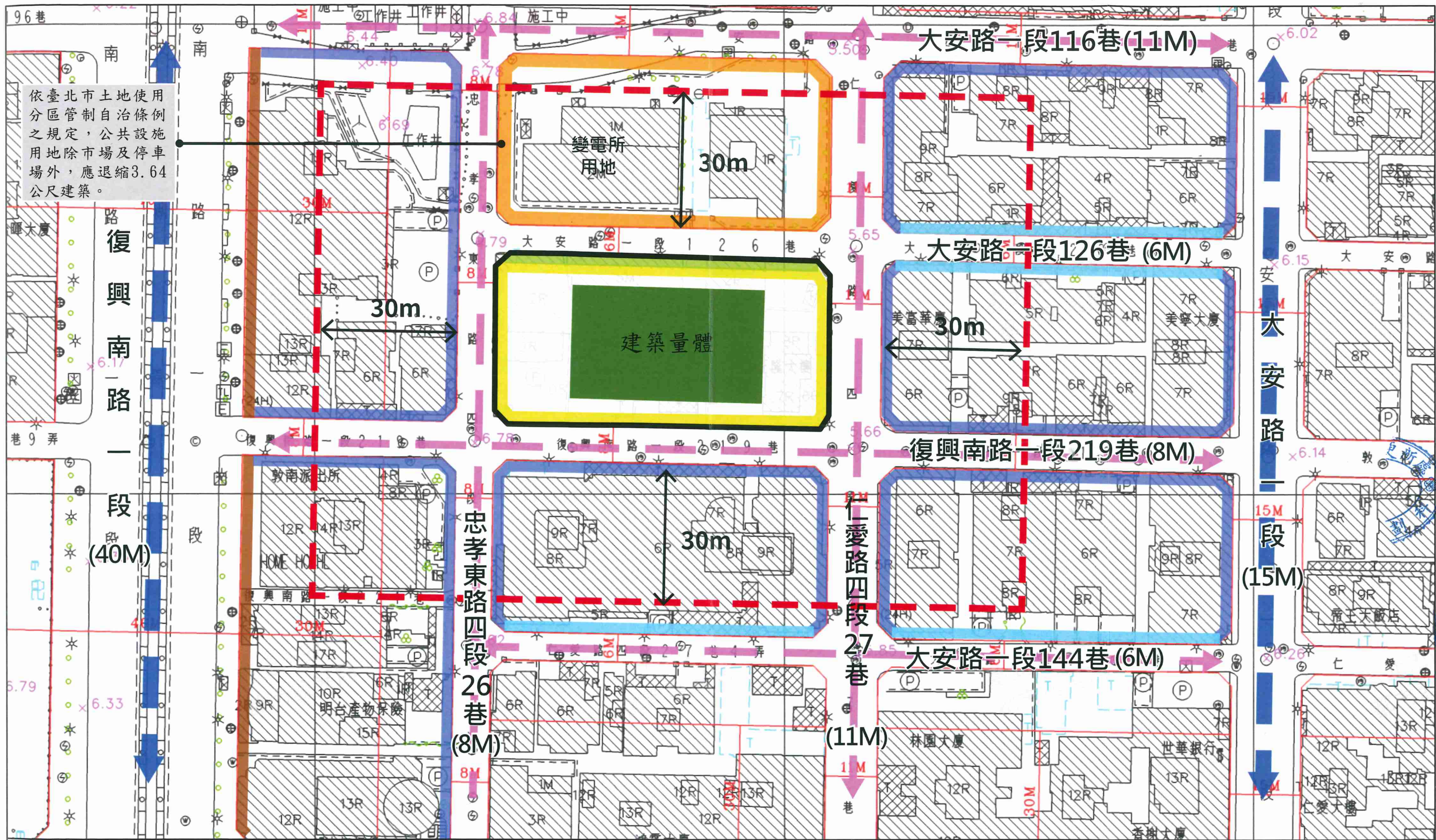


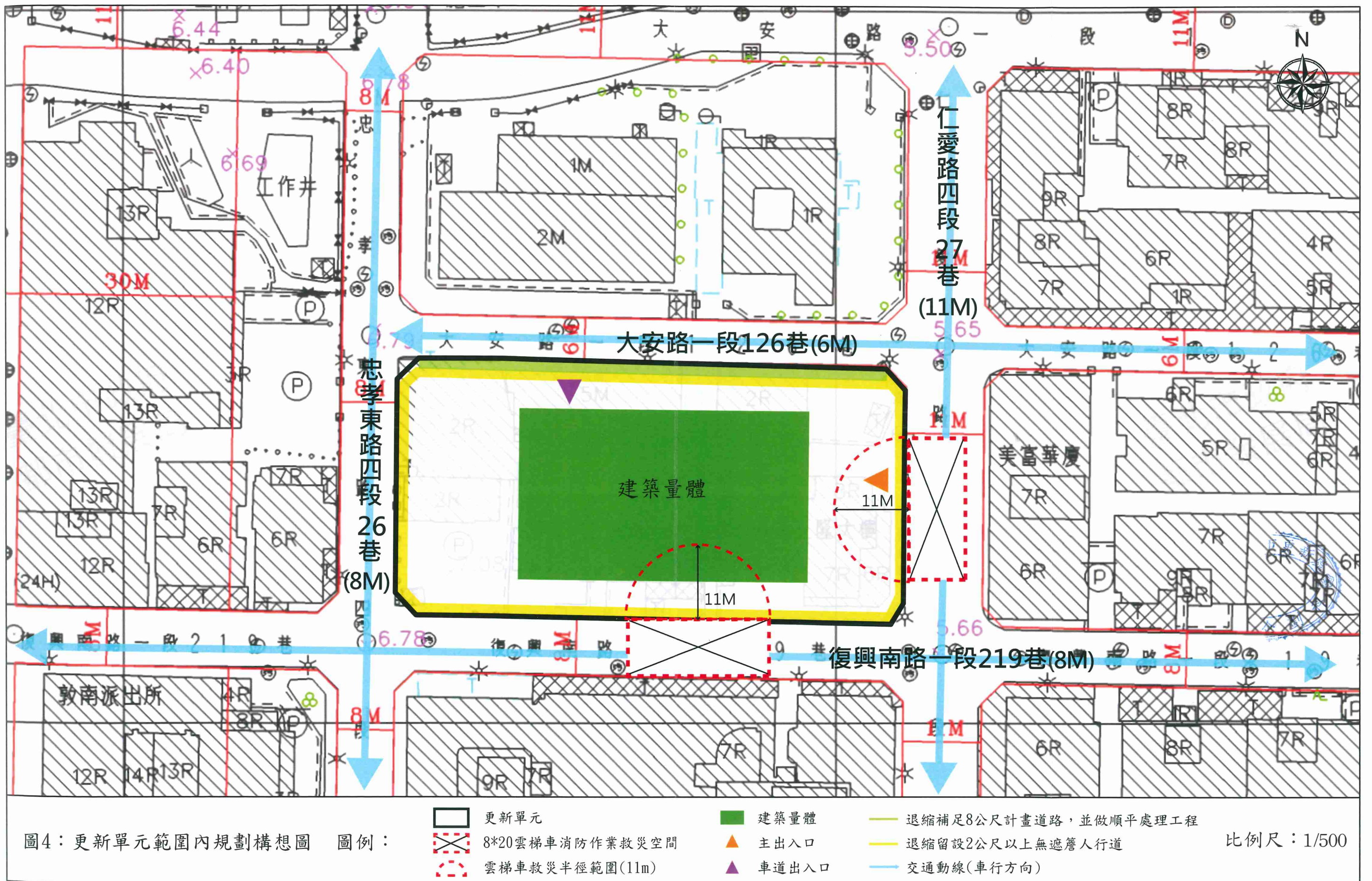
圖 2：更新單元都市計畫圖

圖例：

- | | | | | |
|----------|----------------|---------------|-------|------|
| 第三種住宅區 | 第三種商業區(特) | 國中用地 | 綠地用地 | 交通用地 |
| 第四種住宅區 | 第四種商業區(特) | 私立復興國民中小學學校用地 | 公園用地 | |
| 第三之二種住宅區 | 敦化南北路特定專用區(A區) | 醫療用地 | 變電所用地 | |

比例尺：1/2,000





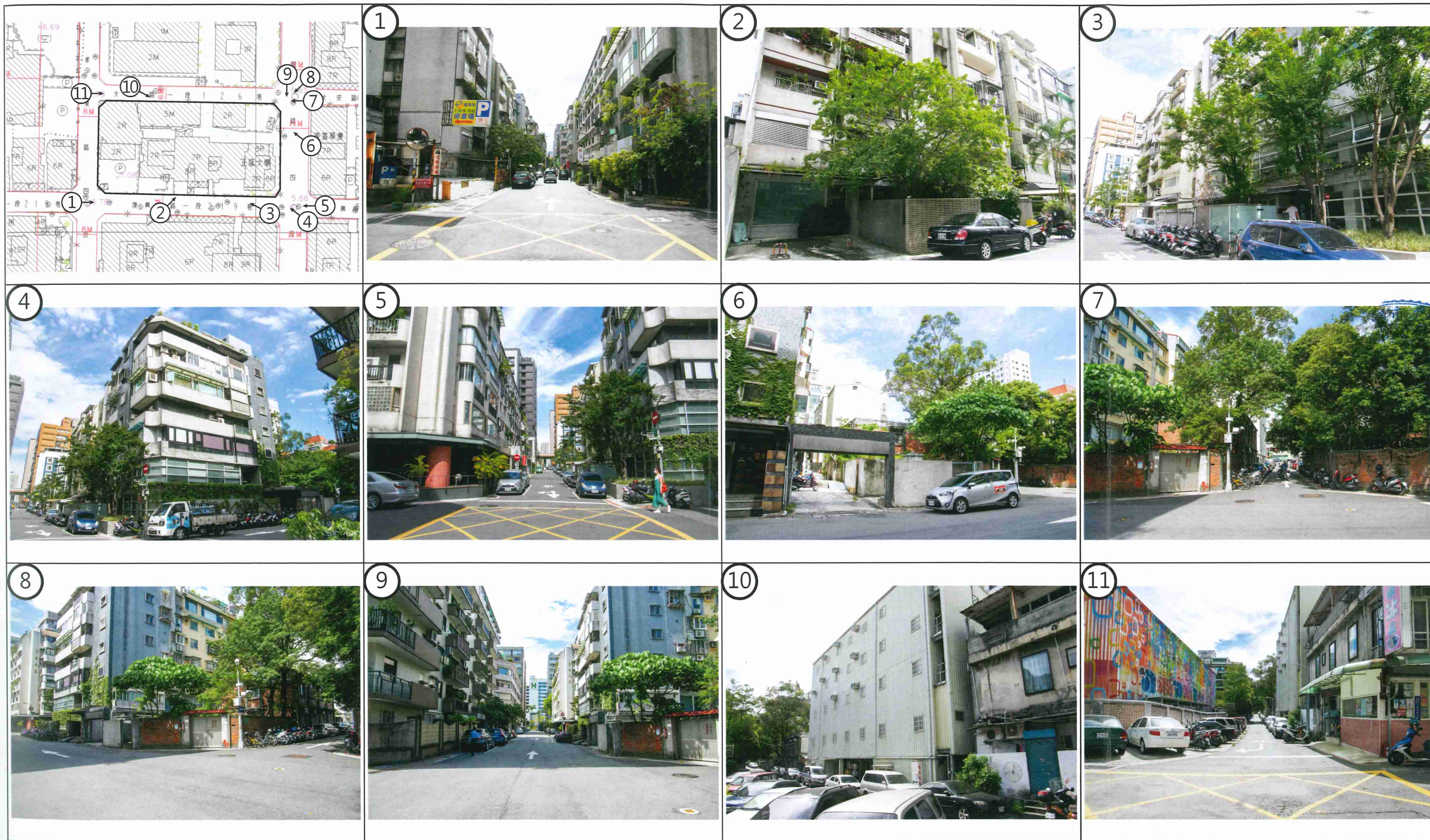


圖 5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例： 更新單元

拍攝角度

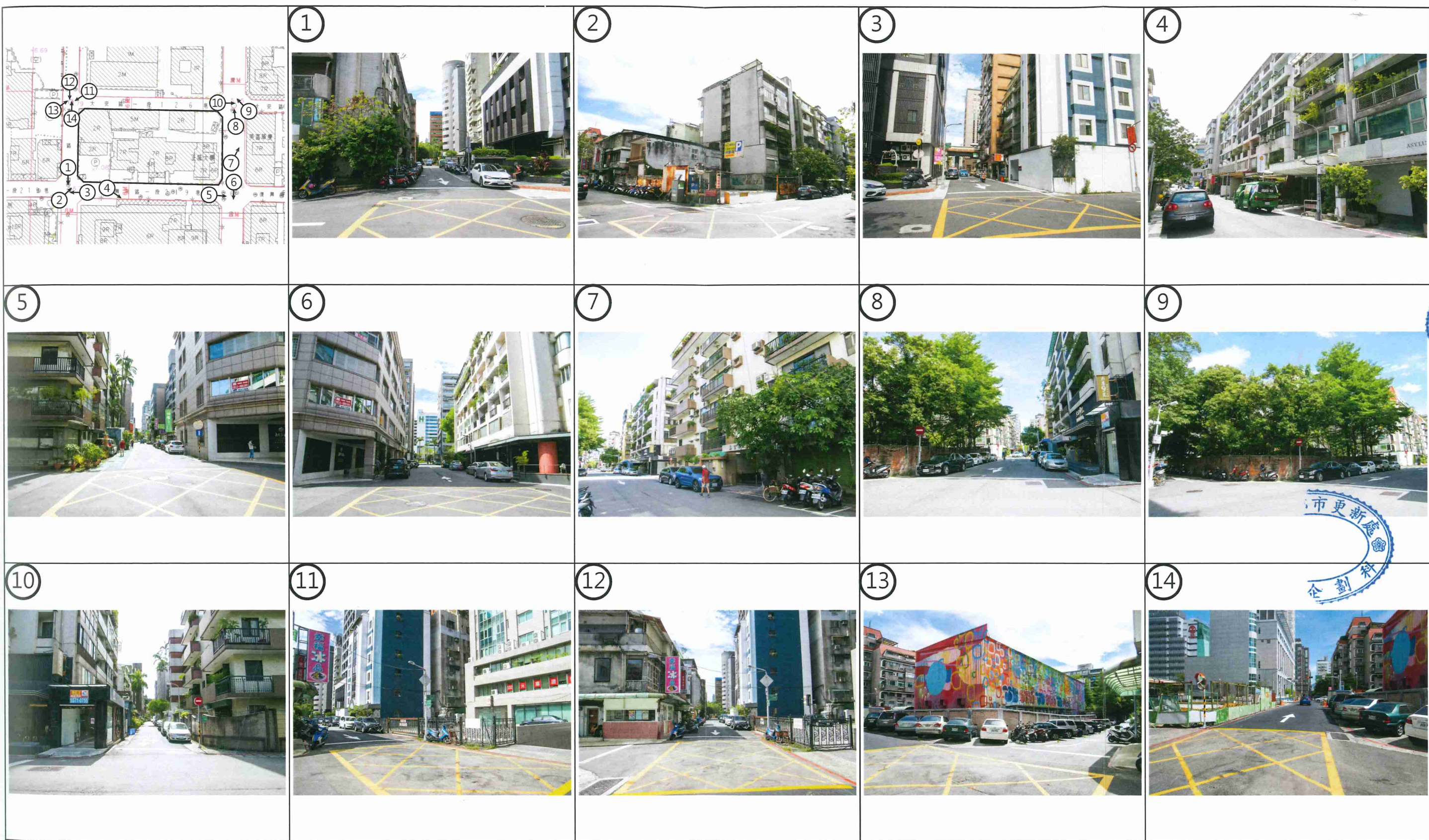
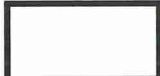


圖 6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

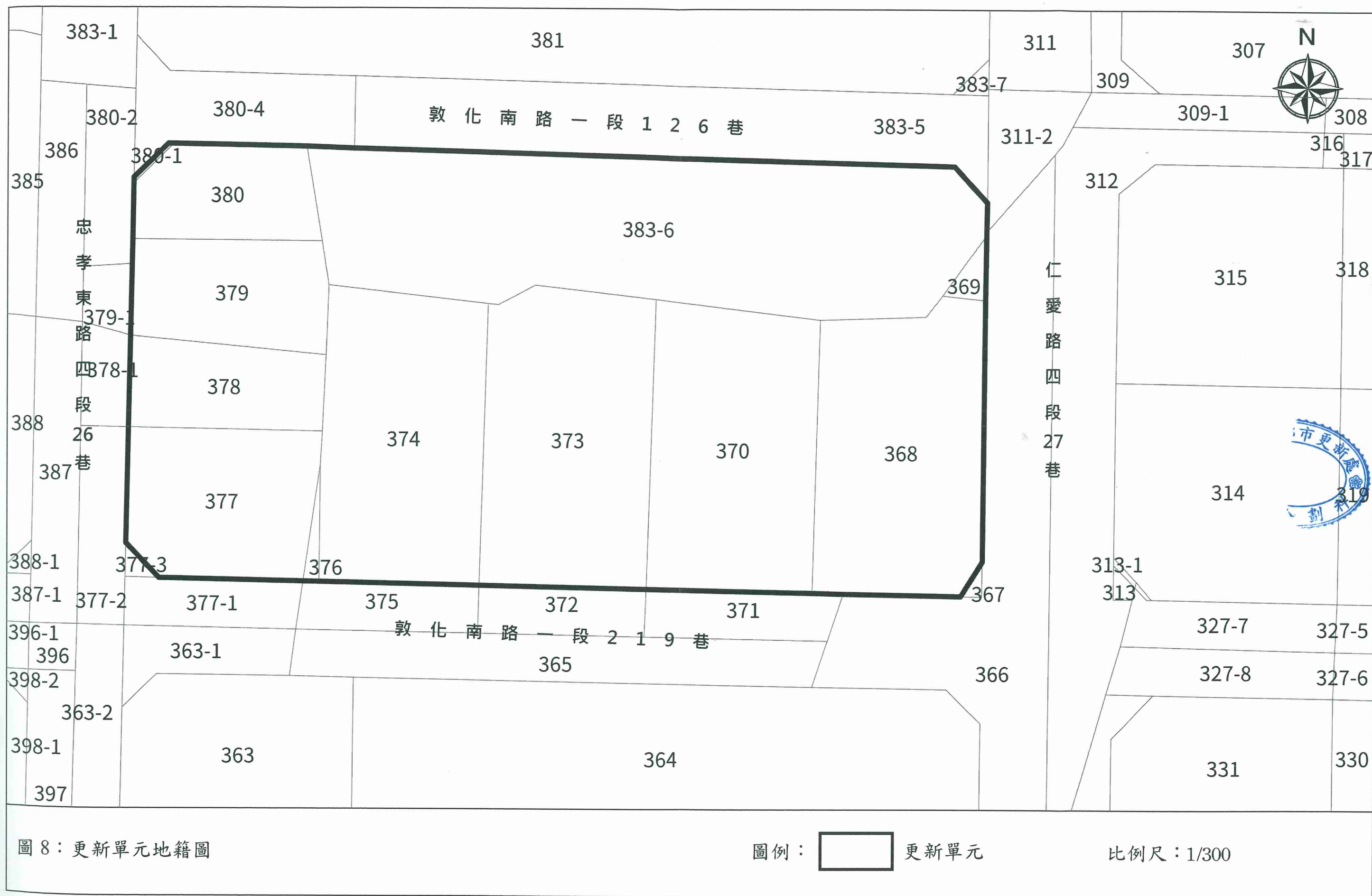
圖例：  更新單元

拍攝角度 



圖 7：更新單元建築物套繪圖

圖例： 更新單元 比例尺：1/500



附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

本案無。

附錄二、相關函文（公部門函復公文）

- 一、 臺北市政府文化局 110 年 5 月 14 日北市文化資源字第 1103013678 號函
- 二、 臺北市政府文化局 110 年 5 月 17 日北市文化文資字第 1103013732 號函
- 三、 臺北市政府工務局水利工程處 110 年 5 月 26 日北市工水下字第 1106003677 號函
- 四、 臺北市政府都市發展局 109 年 11 月 9 日北市都授建字第 1093215835 號函
- 五、 臺北市政府地政局土地開發總隊 109 年 12 月 15 日北市地發控字第 1097020621 號函

一、 臺北市政府文化局 110 年 5 月 14 日北市文化資源字第
1103013678 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：李欣蘋
電話：02-27208889(或1999)轉分機3570
傳真：02-27236464
電子信箱：bt-99118@mail.taipei.gov.
tw



受文者：學邑工程技術顧問股份有限公司

發文日期：中華民國110年5月14日
發文字號：北市文化資源字第1103013678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『本市大安區復興段二小段368地號等12
筆土地為更新單元』範圍內是否涉及本市受保護樹木一
案，復如說明，請查照。

說明：

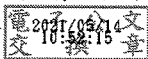
- 一、復貴公司110年5月6日(110)學字第11005060015號函。
- 二、依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測「施工全區內」喬木樹籍資料並簽證負責，如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。
- 三、經查貴公司檢送旨揭範圍內喬木樹籍資料，區內樹木未達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1-3款認定標



準，無涉本市樹木保護自治條例相關事宜；惟為維護本市
珍貴綠色資源，仍請評估將樹木原地保存。

正本：學邑工程技術顧問股份有限公司

副本：臺北市都市更新處



二、臺北市府文化局 110 年 5 月 17 日北市文化文資字第
1103013732 號函

檔 號：
保存年限：

臺北市府文化局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東
北區
承辦人：林子尹
電話：02-27208889/1999轉3662
傳真：2758-2427
電子信箱：bt-cathy722@mail.taipei.
gov.tw

受文者：學邑工程技術顧問股份有限公司

發文日期：中華民國110年5月17日
發文字號：北市文化文資字第1103013732號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司函詢本市「復興段二小段368地號等12筆土地」範圍內建物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5月10日(110)學字第11005060013號函。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：大安區復興段二小段368、369、370、373、374、376、377、378、379、380、380-1、383-6地號等12筆。

(二)建物：大安區復興段二小段34至36、142、1498至1511、1740至1748、1881至1889、2204至2211建號等44筆。

(三)門牌地址：大安區復興南路1段219巷9、11、13、15號、仁愛路4段27巷10號、仁愛路4段27巷8弄3、5-1、7號、忠孝東路4段26巷63、65、67號、大安路1段126巷12、20、22號。

三、查旨揭基地範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物。另大安路1段126巷12、20、22號建物，本局前於109年6月30日辦理文化資產價值評估會勘，結論為不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤。

四、未來進行營建工程或其他開發行為時，如發現具古蹟、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，仍請依文化資產保存法第33、35、57及77等相關規定辦理。

正本：學邑工程技術顧問股份有限公司

副本：電 2021/06/30 文
交 換 章

三、臺北市府工務局水利工程處 110 年 5 月 26 日北市工水下
字第 1106003677 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：簡佩輝
電話：02-27208889/1999轉2642
傳真：02-27226313
電子信箱：da_s3415801@mail.taipei.
gov. tw

完限普
成三
會日
發件



受文者：中國建築經理股份有限公司

發文日期：中華民國110年5月26日
發文字號：北市工水下字第1106003677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「劃定臺北市大安區復興段2小段368地號
等12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110年5月19日（110）中專字第587號函。
- 二、查旨揭地號基地內有排水溝，周邊仍存有具公共排水功能之排水溝（確實位置應辦理土地鑑界），案址地號土地後續若涉及開發行為時，應依下水道法施行細則第11條：
「在公、私有土地內既有之下水道管渠或其他設施，非經主管機關核准，土地所有人、占有人或使用人不得變更。」規定辦理，未來開發基地倘需辦理排水改道或廢除，請將改道設計圖資料併建照申請案送本市建築管理工程處轉本處審查，並依通過之設計圖說施作。
- 三、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，仍需維持其既有排水功能並確保上游基地排水無虞，避免鄰近基地排水問題，基地內排水溝施工完成

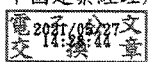


日期	110.05.27
110中專字第629號	

第 1 頁，共 2 頁

應由業主負責維護管理，另基地開挖施工時如發現有其他不明排水設施應立即通知本處現場勘查，請勿任意變更或廢除，以免影響排水安全。

正本：中國建築經理股份有限公司

副本：



四、臺北市府都市發展局 109 年 11 月 9 日北市都授建字第
1093215835 號函

檔 號：
保存年限：

臺北市府都市發展局 函

地址：台北市信義區市府路1號
承辦人：施泰全
電話：02-27208889/1999轉8516
傳真：02-27595769
電子信箱：bml220@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國109年11月9日
發文字號：北市都授建字第1093215835號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關函查本市大安區復興段二小段376地號土地是否為法定空地一案，請查照。

說明：

- 一、依鈞局109年10月6日北市都授新字第10970161214號函辦理。
- 二、按建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地，合先敘明。
- 三、旨案經本局之土地使用分區申請及查詢系統、臺北市建築物電腦地籍套繪圖、臺北市建築管理資訊系統及建築資訊e點通等檔案資料查對結果，376地號土地係67使字第1587號使用執照（66建（大安）（敦南）字第004號建造執照）之建築基地。
- 四、本局建築管理資訊系統所查詢之地籍及地號資料，僅供參考；仍請以地政單位核發之地籍圖謄本及重測、合併、分割相關資料為準。

正本：臺北市都市更新處

第 1 頁，共 2 頁

臺北市都市更新處 1091109



HOAA1097025560



副本：

電 子 文
2020/11/09
89:00:02
交 換 章

表

訂



線



五、 臺北市政府地政局土地開發總隊 109 年 12 月 15 日北市地發
控字第 1097020621 號函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府地政局土地開發總隊 函

地址：11050 臺北市信義區莊敬路391巷11
弄2號3樓
承辦人：王勇升
電話：02-87807056轉326
傳真：02-87806067
電子信箱：gz_13058@mail.taipei.gov.
tw



受文者：學邑工程技術顧問股份有限公司

發文日期：中華民國109年12月15日
發文字號：北市地發控字第1097020621號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司函請本總隊暫緩辦理本市大安區復興段二小段
368地號土地涉及不同使用分區逕為分割案一案，請查
照。

說明：

- 一、依貴公司109年12月10日109（學邑）字第1091210013號函
辦理。
- 二、本案經本總隊會同本府都市發展局現場指告案涉都市計畫
樁位及道路截角辦理方式並檢測結果，發現旨揭地號土地
涉及第4種住宅區及道路用地，尚須辦理逕為分割作業，惟
貴公司以前開號函請本總隊暫緩辦理該逕為分割作業一
事，本總隊已知悉。

正本：學邑工程技術顧問股份有限公司

副本：電 2020/12/15 文
交 08:44:02 章



