

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市中正區臨沂段二小段 108 地號等 9 筆土地為
更新單元檢討書



申請人：葉漢祥

中華民國 111 年 01 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	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	9
一、更新單元區位限制	9
二、更新單元規模	9
三、建築物及地區環境狀況評估標準	9
四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形	10
五、更新單元涉及畸零地檢討情形	10
六、更新單元涉及山坡地檢討情形	10
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	10
八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式	10
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	10
十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形	11
十一、公辦鄰地法令說明會辦理情形	16
伍、其他	16
陸、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形	17
一、歷次都市更新及爭議處理審議會辦理情形	17
二、申請人回應情形	17
柒、附圖	17
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表	30
附錄二、相關函文(公部門函復公文)	30



圖目錄

圖 1 更新單元位置圖	18
圖 2 更新單元都市計畫圖	21
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	22
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖	23
圖 5 更新單元範圍內現況照片圖	24
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖	25
圖 7 更新單元建築物套繪圖	26
圖 8 更新單元地籍圖	27
圖 9 鄰地協調範圍示意圖	28
圖 10：公辦鄰地法令說明會範圍圖	29

表目錄

表 1：土地及合法建築物權屬統計表	2
表 2：劃定面積未達 1,000 平方公尺之整體環境與空間規劃檢討表	6
表 3：公益性設施及相關配置之規劃構想表	8
表 4：更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表	11
表 5：相鄰土地(106、107、114、114-1 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表(第一次)	12
表 6：相鄰土地(106、107、114、114-1 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表(第二次)	12
表 7：相鄰土地(102、103、104、105 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表(第一次)	13
表 8：相鄰土地(102、103、104、105 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表(第二次)	13
表 9：相鄰土地(115、115-1、116、116-1、117、117-1 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表(第一次)	14
表 10：相鄰土地(115、115-1、116、116-1、117、117-1 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表(第二次)	14
表 11：公辦鄰地法令說明會會後相鄰土地(106、107、114、114-1 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表	16



案 名：劃定臺北市中正區臨沂段二小段 108 地號等 9 筆土地為更新單元檢討書

申請人：葉漢祥

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市中正區仁愛路二段、新生南路一段、新生南路一段 120 巷及濟南路二段 62 巷所圍街廓內之西側。

二、計畫範圍：臺北市中正區臨沂段二小段 108、109、110、111、112、113、113-1、113-2、125-1 地號等 9 筆土地。

三、計畫面積：898.00 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二段(40公尺)、新生南路一段(47公尺)、新生南路一段120巷(6公尺)及濟南路二段62巷(4公尺、5.45公尺)、所圍街廓內之西側(詳圖2)。範圍包括臺北市中正區臨沂段二小段108地號等9筆土地，單元面積898.00平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於72年8月8日府工二字第30522號公告「修訂忠孝東路、新生南路、信義路、杭州南路所圍地區細部計畫(通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」計畫範圍內，土地使用分區為「第三種住宅區」，建蔽率為45%，容積率為225%，面積為88.50平方公尺；「第三之二種住宅區」，建蔽率為45%，容積率為400%，面積為808.50平方公尺；以及「道路用地」，建蔽率為0%，容積率為0%，面積為1.00平方公尺。

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分區為第三種住宅區、第三之二種住宅區以及道路用地，土地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5棟建物，屋齡皆為30年以上，其中有3棟合法建物，建物為4層樓加強磚造建物。現況為住宅及商業使用；另有2棟違章建物，皆於民國77年前興建完成，建物為4層樓鋼筋混凝土造建物，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使用。另西北側有公園以及市場用地，公園用地現況已開闢作為文光公園；市場用地現況已開闢作為幸安市場和臺北市立圖書館城中分館；東側有公園以及郵政用地，公園用地現況已開闢作為民輝公園，郵政用地現況已開闢作為仁愛路郵局；南側有機關用地、國小用地以及市場用地，機關用地現況已開闢作為臺北市政府警察局大安分局，國小用地現況已開闢作為幸安國小，市場用地現況已開闢作為新生市場。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含中正區臨沂段二小段 108 地號等 9 筆土地，總面積為 898.00 平方公尺，其中國有土地面積為 4.00 平方公尺，管理機關為行政院農業委員會農田水利署，其餘均為私有土地，面積為 894.00 平方公尺。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有 3 棟合法建築物及 2 棟違章建築物（領有合法建物謄本），產權均為私有，總樓地板面積為 2,550.10 平方公尺。

表 1：土地及合法建築物權屬統計表

區分 類別	權屬/管理機關		面積 (平方公尺)	比例 (%)
土地	公有	行政院農業委員會農田水利署	4.00	0.45%
		私有	894.00	99.55%
		合計	898.00	100.00%
合法 建築物	公有	-	0.00	0.00%
		私有	2,550.10	100.00%
		合計	2,550.10	100.00%

統計日期：110 年 3 月 26 日止

四、更新課題

(一) 建築物未符合都市應有生活機能

更新單元鄰近地區停車空間不足，停車需求外部化；建築物年限已超過 30 年，係屬老舊之建築，未能符合應有之都市機能。

(二) 人行步道空間不足

更新單元周邊計畫道路皆已開闢，惟更新單元周邊除南側鄰仁愛路二段側已設置人行步道空間外，西側及北側鄰濟南路二段 62 巷側未設置人行步道，人行空間不足易產生人車爭道情形，恐有用路安全之虞。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

本更新單元位於 72 年 8 月 8 日府工二字第 30522 號公告「修訂忠孝東路、新生南路、信義路、杭州南路所圍地區細部計畫（通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案」計畫範圍內。更新單元緊鄰仁愛路二段，其兩側多屬住宅區，現況多以住宅及商業使用為主；鄰近捷運站及重要交通幹道上，附近包含學校、公園用地、機關用地及市場用地，屬於優質的住宅區域。

本更新單元 500 公尺之都市發展現況，主要以仁愛路二段、新生南路為發展軸線，商業活動行為多沿仁愛路東西側、新生南路南北向四周延伸。500 公尺範圍內沿仁愛路二段及新生南路一段多為商辦大樓，巷弄內則多為住宅使用為主。

周邊 500 公尺範圍內之公共設施主要包含臺北市政府警察局大安分局、文光公園、民輝公園、幸安國小、臺北市立圖書館城中分館、幸安市場、新生市場、仁愛路郵局以及捷運忠孝新生站。



二、周邊環境發展

更新單元南側緊鄰仁愛路二段，係為往來大臺北生活圈之重要交通幹道之一，為主要聯外道路，周邊商業活動主要分布於仁愛路以及新生南路往外延伸，並以捷運忠孝新生站為發展中心。

為創造舒適行人步行空間、提供周邊人潮安全步行環境，更新單元東側沿新生南路一段兩側指定留設騎樓，南側沿仁愛路二、三段側建議以留設騎樓為原則；另更新單元周邊臨 8 公尺以上之計畫道路，建議退縮 2 公尺以上之無遮簷人行道；若為臨未滿 8 公尺之計畫道路，建議退縮補足 8 公尺與道路順平後，再退縮 2 公尺無遮簷人行道。

三、整體規劃構想

更新單元後續將配合原有都市計畫及既有都市紋理，改善居住安全、環境品質、都市防災、停車需求等，以提升土地利用效益及整體性公共利益，本案之建議規劃構想包含：

（一）更新單元範圍外：

更新單元周邊之計畫道路，除範圍內 113-2 地號之道路截角尚未開闢，其餘皆已開闢完成，未來擬併同本案協助開闢 113-2 地號。



(二) 更新單元範圍內：

1. 開放空間及消防空間或相關通道配置構想

為提供完善步行環境並串連周遭人行系統，考量本案基地之特殊性，更新單元範圍南側沿街面以留設騎樓為原則，提供周邊居民使用；為確保周邊鄰近地區居民出入之安全，本案基地鄰濟南路二段 62 巷，因路寬未達 8 公尺，故沿街面退縮補足 8 公尺與道路順平後，再退縮 2 公尺無遮簷人行道為原則，落實人車分道之交通動線；另外，考量更新單元消防救災動線，本案消防救災空間將設置於鄰仁愛路二段側，以提升更新單元整體環境安全。

2. 基地規劃使用性質

本更新單元重建後將作為住宅使用，地下層規劃社區停車空間，滿足停車需求內部化處理。建築物量體將集中設置於更新單元中間，未來建築物之量體、造型、色彩、座落等均考量與周邊地區相互調和，設計內容納入無障礙設計理念，減少對地區環境之衝擊，並留設消防救災空間，提升鄰近地區之都市防災功能



(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：

表 2：劃定面積未達 1,000 平方公尺之整體環境與空間規劃檢討表

編號	劃定面積未達 1,000 平方公尺之整體環境與空間規劃檢討	檢討內容
1	範圍完整性	本案東側鄰地包含 71 年建築完成之 16 層辦公大樓以及 4 層樓住宅，因本案基地面積小於 1,000 平方公尺，故將街廓內所有鄰地皆納入鄰地協調範圍內，惟經 110 年 2 月 19 日 110 年 3 月 12 日召開兩次相鄰土地協調會後，又經臺北市都市更新處於 110 年 7 月 13 日召開範圍東側鄰地法令說明會，參與意願統計結果皆低於本案更新單元，故本案未納入東側鄰地。
2	都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻	退縮人行步道除提供公眾通行外，也串連周遭動線營造優質的行人步行空間，提升生活環境品質。 建築量體集中設置於更新單元中間，未來建築物之量體、造型、色彩、座落方向等均考量與周邊地區之都市景觀相互調和。 建築規劃銀級以上綠建築，減少更新後建物對環境之影響，並提供舒適的社區環境，達到自然永續、節能減碳之目標，提升對都市生態的貢獻性。
3	地區性公益回饋	為提供完善步行環境並串連周遭人行系統，更新單元範圍南側沿街面以留設騎樓為原則，提供周邊居民使用；本案基地西側及北側臨濟南路二段 62 巷為單向道路，因路寬未達 8 公尺，故沿街面退縮補足 8 公尺與道路順平後，再退縮 2 公尺無遮簷人行道為原則，落實人車分道之交通動線。
4	推動無障礙空間原則	更新案之規劃設計內容納入通用設計理念，規劃室內與室外及共用空間無障礙環境及公共空間。

編號	劃定面積未達 1,000 平方公尺之整體環境與空間規劃檢討	檢討內容
5	迫切申請 都市更新必要性	本案範圍內建築物屋齡已逾 30 年以上，屬老舊窳陋之建築物，未符合都市應有機能；此外，亦因更新單元位處臺北市重要交幹道旁，為提升整體土地使用效益，促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，透過更新重塑地區環境，創造良好的生活品質。



(四) 其他：公益性設施及相關配置之規劃構想說明

表 3：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	考量周圍地區之交通系統，妥善規劃人行及車道出入口配置，並於地下層規劃適當數量之停車位，以降低交通影響的衝擊。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	依「消防車輛救災動線指導原則」及「消防車輛救災活動空間指導原則」規劃，劃設消防雲梯車救災活動空間，加強災害應變時避難通路救災的流暢性。 建築規劃銀級以上綠建築，減少更新後建物對環境之影響，並提供舒適的社區環境，達到自然永續、節能減碳之目標，提升對都市生態的貢獻性。
3	提供地區性公益回饋	更新單元西側及北側鄰濟南路二段 62 巷沿街面退縮補足 8 公尺與道路順平處後，再退縮 2 公尺無遮簷人行道為原則；南側臨仁愛路二段側，以留設騎樓為原則，供公眾通行，創造良好步行環境。
4	推動友善無障礙空間	更新案之規劃設計內容納入通用設計理念，提供規劃無障礙之公共空間。

肆、更新單元檢討情形說明

一、更新單元區位限制

- (一) 本更新單元未位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例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 898.00 平方公尺，其所在街廓面積約為 3,336.00 平方公尺，約占該街廓 26.89%，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 4 款「街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者」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 項但書規定，距離忠孝新生捷運場站 300 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。」：申請範圍內總計建築物 5 棟，符合第三款所定各目構造年限之合法建築物棟數為 3 棟，分別為 1 棟 50 年鋼筋混凝土造及 2 棟 55 年加強磚造之合法建築物，占範圍內建築物總棟數比例 60.00%。前開建築物經陳克聚建築師簽認，無設置電梯設備之棟數共 3 棟，棟數比例 100.00%，符合規定。



四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形

本更新單元無涉及都市計畫之擬訂及變更情形。

五、更新單元涉及畸零地檢討情形

本更新單元經陳克聚建築師簽證確認無涉及畸零地。

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

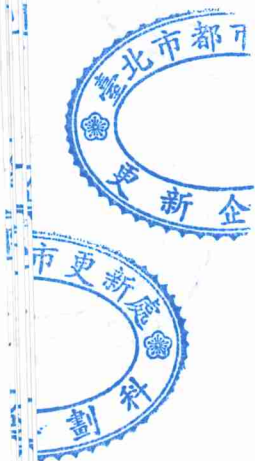
本更新單元無涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠之情形。

八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式

本更新單元範圍內公有土地管理機關分屬行政院農業委員會農田水利署，經管理機關 110 年 5 月 25 日農水瑠公字第 1106945552 號函復在案(詳附錄二)。

九、更新單元範圍內涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除處理方式

本更新單元經陳克聚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110年2月9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4：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）	17	16	894.00	2,550.10
目前有更新意願數（B）	16	15	862.75	2,459.49
目前有更新意願比（B/A）	94.12%	93.75%	96.50%	96.45%
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	1	31.25	90.61
目前未表達意願比（D/A）	5.88%	6.25%	3.50%	3.55%

統計日期：110年02月23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為業已建築完成且年期30年，相關圖說詳圖9鄰地協調範圍示意圖。

依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第九點規定，更新單元面積未達一千平方公尺時，召開之相鄰土地協調會次數不得少於二次，其期間間隔不得少於三十日；申請人已於110年2月9日及110年3月12日召開共兩次相鄰土地協調會，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5至表10。



表 5：相鄰土地(106、107、114、114-1 地號)之私有所有權人

參與更新意願統計表(第一次)

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)		3	6	1,562.00	15,627.40
目前有更新意願數(B)		0	0	0.00	0.00
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)		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)		3	6	1,562.00	15,627.40
目前未表達意願比(D/A)		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

統計日期：110 年 02 月 23 日止

表 6：相鄰土地(106、107、114、114-1 地號)之私有所有權人

參與更新意願統計表(第二次)

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)		3	6	1,562.00	15,627.40
目前有更新意願數(B)		0	0	0.00	0.00
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)		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)		3	6	1,562.00	15,627.40
目前未表達意願比(D/A)		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

統計日期：110 年 03 月 26 日止

表 7：相鄰土地(102、103、104、105 地號)之私有所有權人

參與更新意願統計表(第一次)

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)	15	15	408.00	1,579.92
目前有更新意願數(B)	0	0	0.00	0.00
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	25.75	89.69
目前無更新意願比 (C/A)	6.67%	6.67%	6.31%	5.68%
目前未表達意願數(D)	14	14	382.25	1,490.13
目前未表達意願比 (D/A)	93.33%	93.33%	93.69%	94.32%

統計日期：110 年 02 月 23 日止

表 8：相鄰土地(102、103、104、105 地號)之私有所有權人

參與更新意願統計表(第二次)

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)	15	15	408.00	1,579.92
目前有更新意願數(B)	0	0	0.00	0.00
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)	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)	15	15	408.00	1,579.92
目前未表達意願比 (D/A)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

統計日期：110 年 03 月 26 日止



表 9：相鄰土地(115、115-1、116、116-1、117、117-1 地號)之私有所有權人

參與更新意願統計表(第一次)

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)	19	20	469.00	1,346.92
目前有更新意願數(B)	1	1	31.50	115.44
目前有更新意願比(B/A)	5.26%	5.00%	6.71%	8.57%
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)	18	19	437.50	1,231.48
目前未表達意願比(D/A)	94.74%	95.00%	93.29%	91.43%

統計日期：110 年 02 月 23 日止

表 10：相鄰土地(115、115-1、116、116-1、117、117-1 地號)之私有所有權人

參與更新意願統計表(第二次)

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)	19	20	469.00	1,346.92
目前有更新意願數(B)	0	0	0.00	0.00
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)	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)	19	20	469.00	1,346.92
目前未表達意願比(D/A)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

統計日期：110 年 03 月 26 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(106、107、114、114-1 地號)所有權人第一次參與更新之意願比例土地人數為 0.00%、建物人數 0.00%、土地面積為 0.00%、建物面積為 0.00%；第二次參與更新之意願比例土地人數為 0.00%、建物人數 0.00%、土地面積為 0.00%、建物面積為 0.00%。

本更新單元相鄰土地(102、103、104、105 地號)所有權人第一次參與更新之意願比例土地人數為 0.00%、建物人數 0.00%、土地面積為 0.00%、建物面積為 0.00%；第二次參與更新之意願比例土地人數為 0.00%、建物人數 0.00%、土地面積為 0.00%、建物面積為 0.00%。

本更新單元相鄰土地(115、115-1、116、116-1、117、117-1 地號)所有權人第一次參與更新之意願比例土地人數為 5.26%、建物人數 5.00%、土地面積為 6.71%、建物面積為 8.57%；第二次參與更新之意願比例土地人數為 0.00%、建物人數 0.00%、土地面積為 0.00%、建物面積為 0.00%。

本案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 94.12%、建物人數為 93.75%、土地面積為 96.50%、建物面積為 96.45%，鄰地各宗基地之參與意願比例皆低於更新單元範圍內，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。



十一、公辦鄰地法令說明會辦理情形

本更新單元面積未達 1,000 平方公尺，更新處已於 110 年 7 月 13 日辦理相鄰土地協調會(106、107、114、114-1 地號)，會後調查其所有權人參與更新之意願比例土地人數為 0.00%、建物人數為 0.00%、土地面積為 0.00%、建物面積為 0.00%，低於本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為 94.12%、建物人數為 93.75%、土地面積為 96.50%、建物面積為 96.45%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。公辦鄰地法令說明會會後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 11。公辦鄰地法令說明會範圍圖詳圖 10。

表 11：公辦鄰地法令說明會會後相鄰土地(106、107、114、114-1 地號)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）	3	6	1,562.00	15,627.40
目前有更新意願數（B）	0	0	0.00	0.00
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）	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）	3	6	1,562.00	15,627.40
目前未表達意願比 （D/A）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

統計日期：110 年 07 月 27 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、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

本案經提 110 年 11 月 15 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 510 次審議會決議如下：

- (一)同意本更新單元劃定。
- (二)基地南側優先以留設騎樓為原則。
- (三)基地北側應配合南側留設騎樓後之整體規劃設計，建議退縮補足 8 公尺再退 2 公尺與道路順平後，再規劃適當人行空間為原則，若有因基地條件窒礙難行時請於事業計畫階段說明理由。
- (四)請申請人於收受會議紀錄起 1 個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

二、申請人回應情形

申請人依審議會決議配合修正檢討書圖，並已於收受會議紀錄起一個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准。

柒、附圖



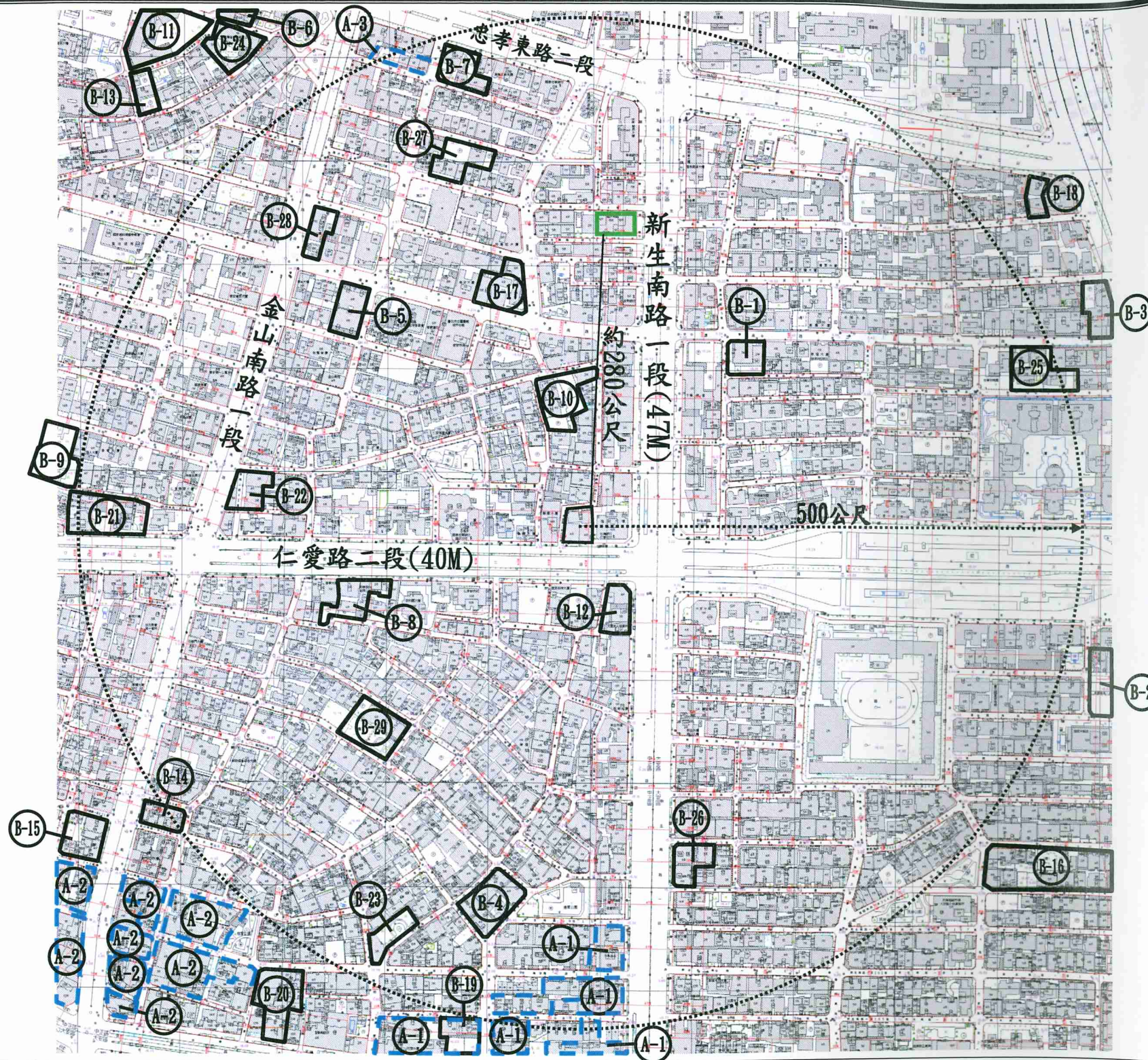


圖 1：更新單元位置圖

比例尺：1/5000

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	107.12.10 府都四字 第 10720232311 號	中正-10 新生南路一段、信義路二段西北側更新地區
A-2	107.12.10 府都四字 第 10720232311 號	中正-8 捷運東門站暨東門市場及周邊更新地區
A-3	109.06.01. 府都新字第 10970004471 號	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 363 地號等 11 筆土地為 更新地區
B-1	95.11.28 府都新字 第 09505776100 號	劃定臺北市大安區懷生段三小段 492 地號 等 4 筆土地為更新單元
B-2	96.7.17 府都新字 第 09604314500 號	劃定臺北市大安區懷生段四小段 4 地號 等 14 筆土地為更新單元
B-3	96.9.13 府都新字 第 09604721000 號	劃定臺北市大安區懷生段三小段 249 地號 等 18 筆土地為更新單元
B-4	96.11.23 府都新字 第 09635217200 號	劃定臺北市中正區臨沂段三小段 254 地號 等 11 筆土地為更新單元
B-5	97.01.18 府都新字 第 09700013900 號	劃定臺北市中正區臨沂段二小段 250 地號 等 8 筆土地為更新單元
B-6	97.05.13 府都新字 第 09702162400 號	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 419 地號 等 43 筆土地為更新單元
B-7	97.05.26 府都新字 第 09730404400 號	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 258 地號 等 14 筆土地為更新單元
B-8	97.06.25 府都新字 第 09703381400 號	劃定臺北市中正區臨沂段四小段 21 地號 等 14 筆土地為更新單元
B-9	97.07.30 府都新字 第 09703768000 號	劃定臺北市中正區中正段一小段 66 地號 等 10 筆土地為更新單元
B-10	97.10.07 府都新字 第 09705554100 號	劃定臺北市中正區臨沂段二小段 86-1 地號 等 10 筆土地為更新單元
B-11	97.11.07 府都新字 第 09707198100 號	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 488 地號 等 47 筆土地為更新單元
B-12	97.12.09 府都新字 第 09707561700 號	劃定臺北市中正區臨沂段三小段 2 地號 等 7 筆土地為更新單元
B-13	98.02.10 府都新字 第 09800127100 號	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 495-2 地號 等 10 筆土地為更新單元
B-14	98.04.10 府都新字 第 09800802600 號	劃定臺北市中正區臨沂段四小段 378 地號 等 12 筆土地為更新單元
B-15	98.7.10 府都字 第 09802847100 號	劃定臺北市中正區中正段二小段 279 地號 等 17 筆土地為更新單元
B-16	98.09.02 府都新字 第 09803794100 號	劃定臺北市大安區懷生段四小段 137 地號 等 24 筆土地為更新單元
B-17	99.08.25 府都新字 第 09902651500 號	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 341 地號 等 7 筆土地為更新單元
B-18	100.04.29 府都新字 第 10001005000 號	劃定臺北市大安區懷生段三小段 214 地號 等 5 筆土地為更新單元



編號	劃定日期及文號	案名
B-19	100.04.29 府都新字第 10001010600 號	劃定臺北市中正區臨沂段三小段 414 地號等 11 筆土地為更新單元
B-20	100.07.11 府都新字第 10001839400 號	劃定臺北市中正區臨沂段三小段 464 地號等 22 筆土地為更新單元
B-21	102.10.17 府都新字第 10230533700 號	劃定臺北市中正區中正段一小段 111 地號等 35 筆土地為都市更新單元
B-22	103.07.22 府都新字第 10331108100 號	劃定臺北市中正區中正段一小段 44 地號等 5 筆土地及臨沂段二小段 224-1 地號等 18 筆土地為更新單元
B-23	104.04.24 府都新字第 10332187600 號	劃定臺北市中正區臨沂段三小段 318 地號等 4 筆土地為更新單元
B-24	104.06.03 府都新字第 10430789700 號	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 495-4 地號等 9 筆土地為更新單元
B-25	105.01.06 府都新字第 10432528900 號	劃定臺北市大安區懷生段三小段 294 地號等 7 筆土地為更新單元
B-26	105.02.02 府都新字第 10432462300 號	劃定臺北市大安區懷生段四小段 490 地號等 3 筆土地為更新單元(已失效)
B-27	105.08.02 府都新字第 10530509700 號	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 303 地號等 10 筆土地為更新單元(已失效)
B-28	105.08.05 府都新字第 10531340700 號	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 396 地號等 3 筆土地為更新單元
B-29	107.10.31 府都新字第 1076008058 號	劃定臺北市中正區臨沂段四小段 115 地號等 6 筆土地為更新單元(已失效)



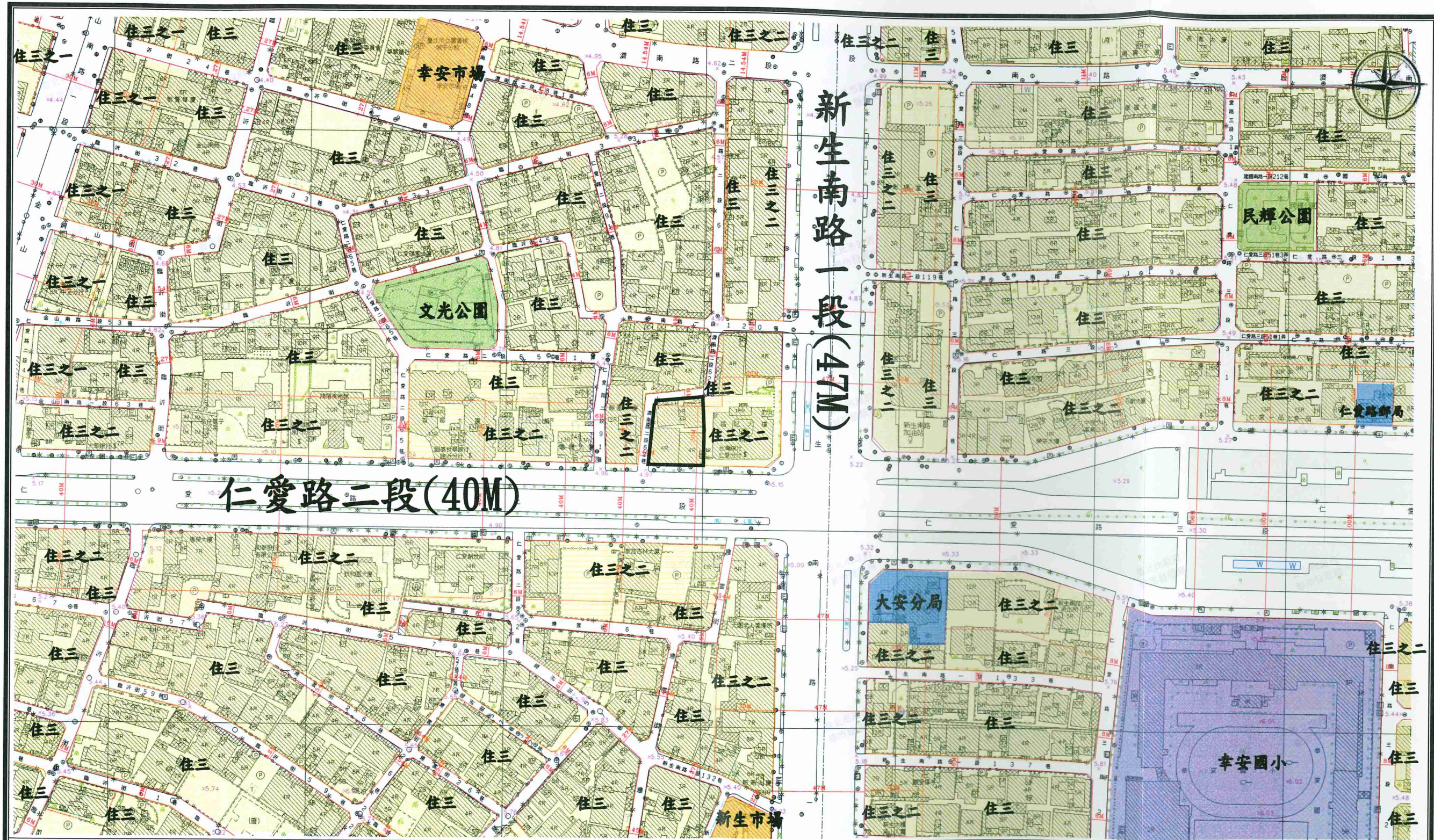


圖 2：更新單元都市計畫圖

圖例：

	更新單元		住宅區		國小用地		公園用地
	市場用地		機關用地		郵政用地		

比例尺：1/2000



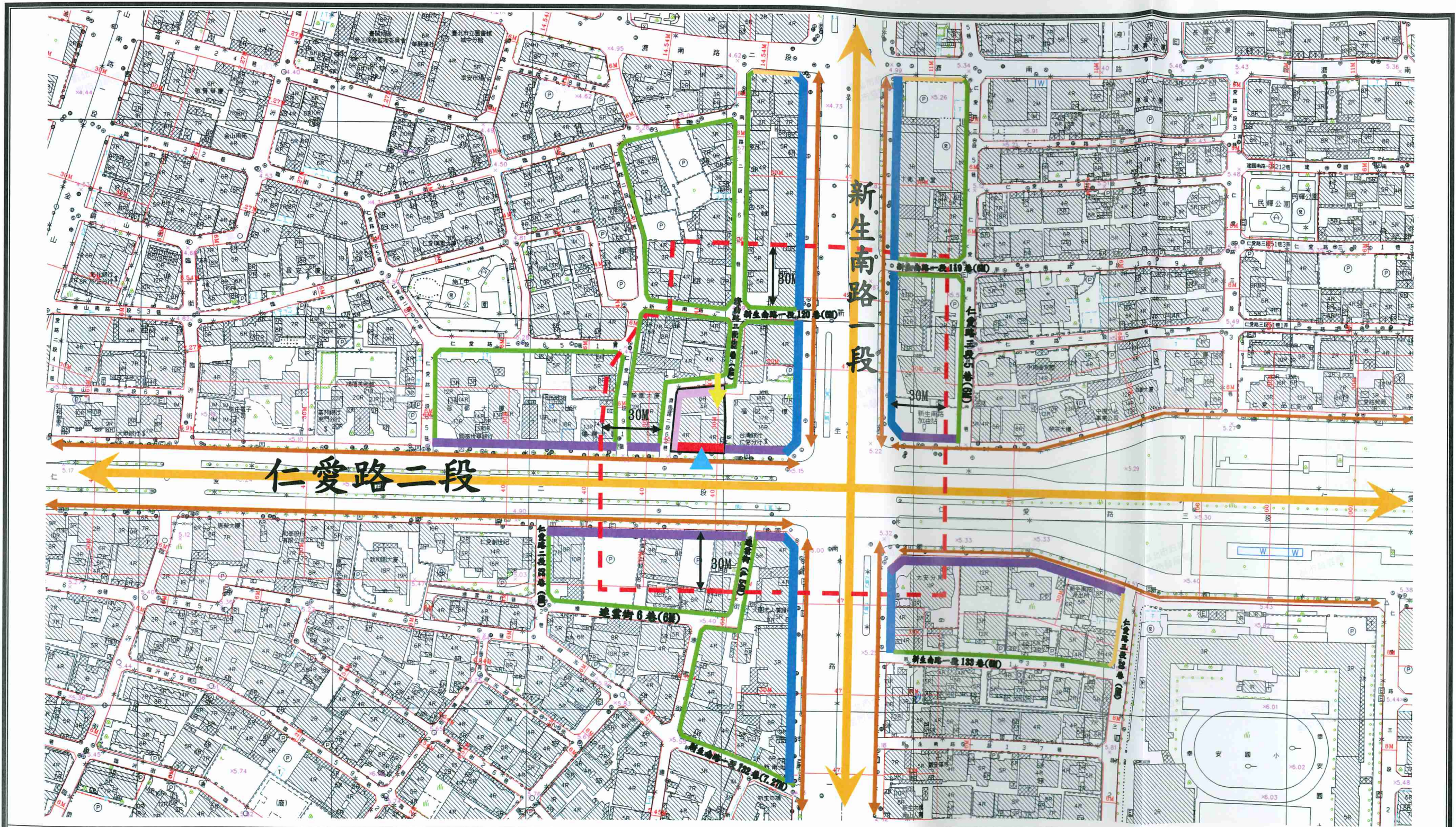


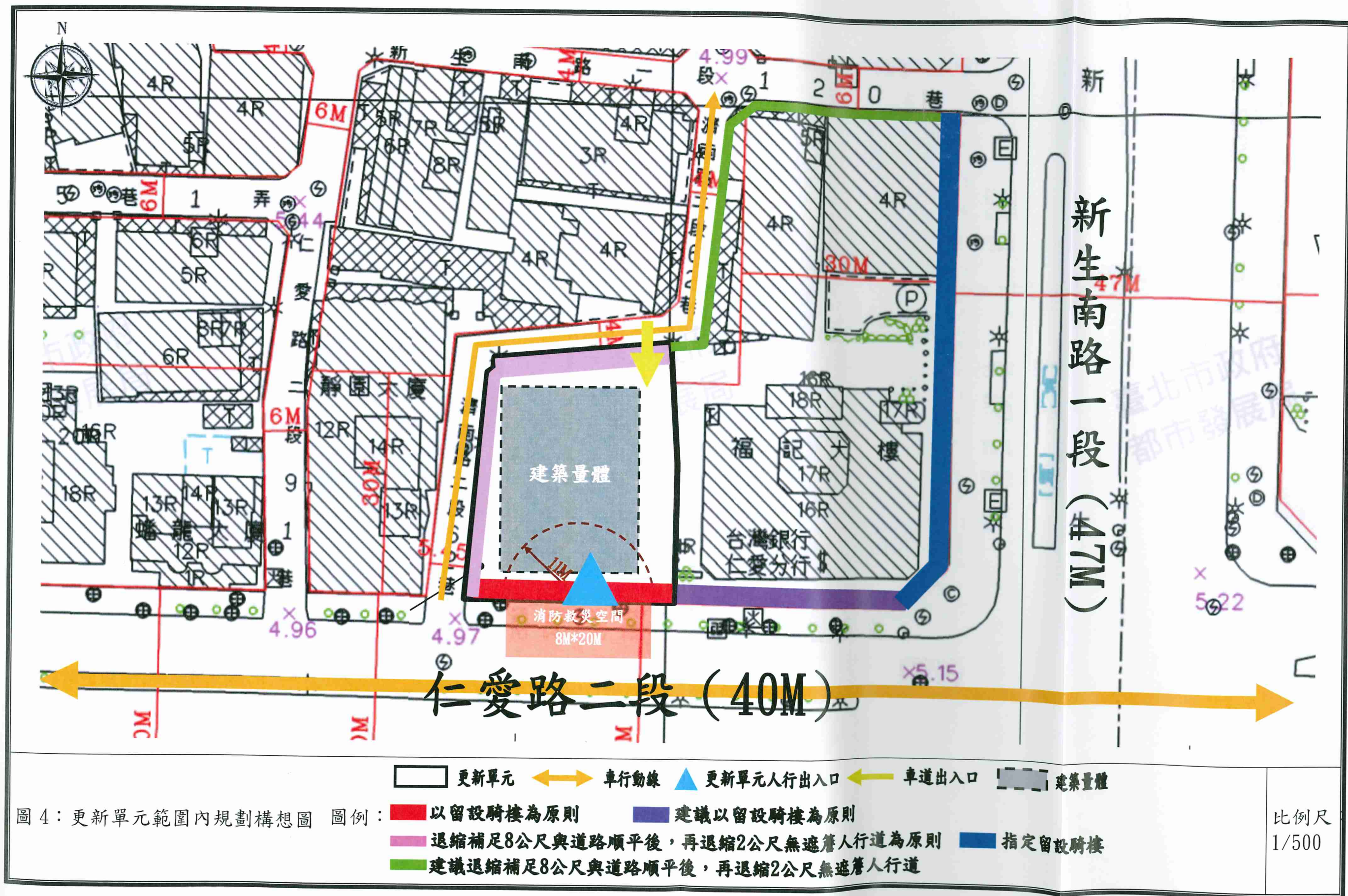
圖 3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖

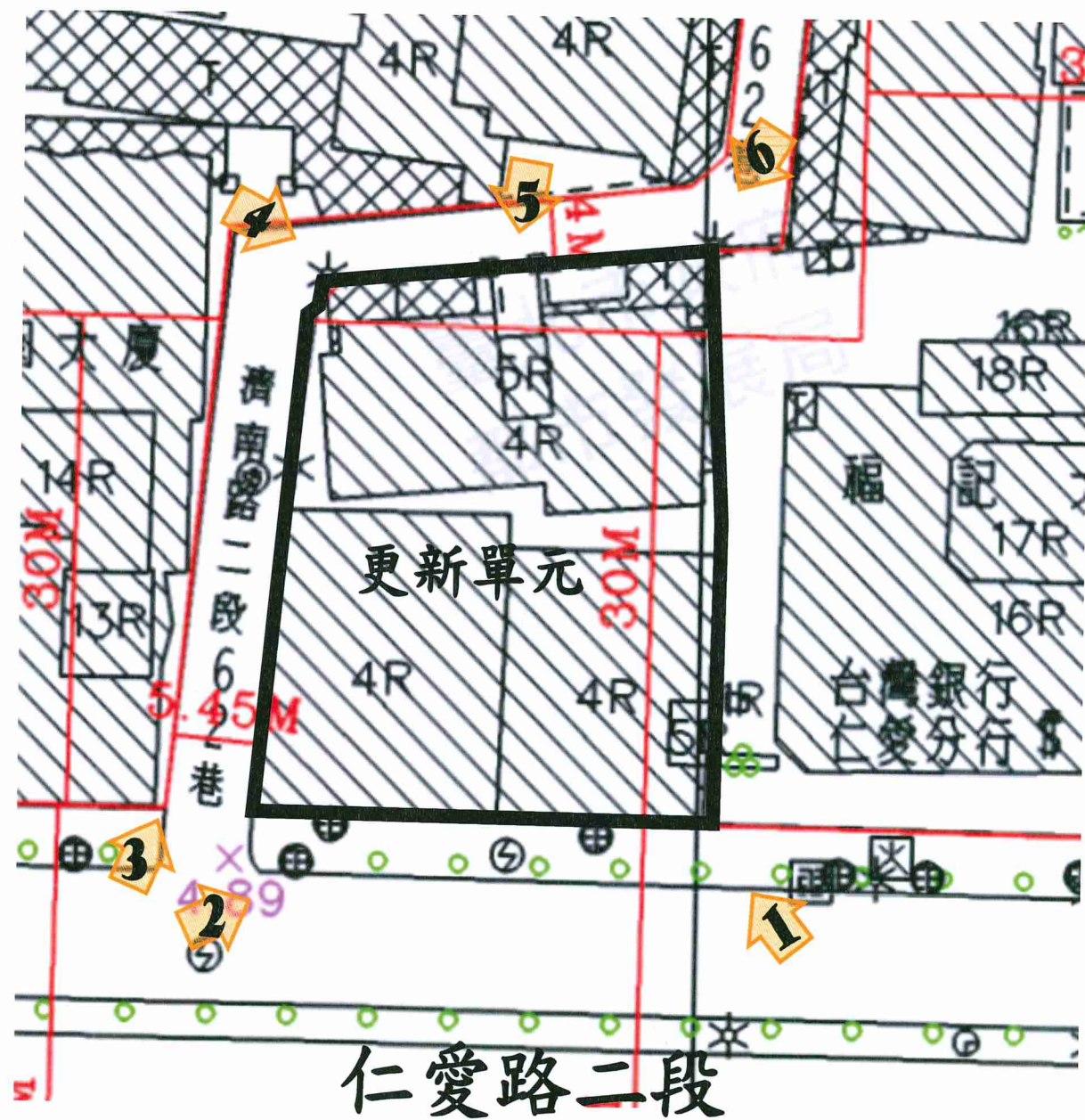
圖例及說明

 更新單元	↔ 車行動線	↔ 現有人行空間及動線	▲ 更新單元人行出入口	↔ 車道出入口
 以留設騎樓為原則	 指定留設騎樓	 建議以留設騎樓為原則		
 退縮補足 8 公尺與道路順平後，再退縮 2 公尺無遮簷人行道為原則	 建議退縮 2 公尺以上之無遮簷人行道			
 建議退縮補足 8 公尺與道路順平後，再退縮 2 公尺無遮簷人行道				

比例尺	指北針
1/2000	







拍攝方向示意圖

圖 5：更新單元範圍內現況照片圖



1. 更新單元東南側



2. 更新單元南側



3. 更新單元西南側



4. 更新單元西北側



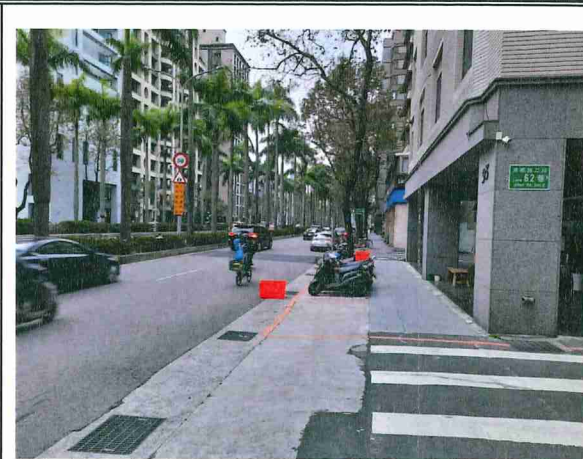
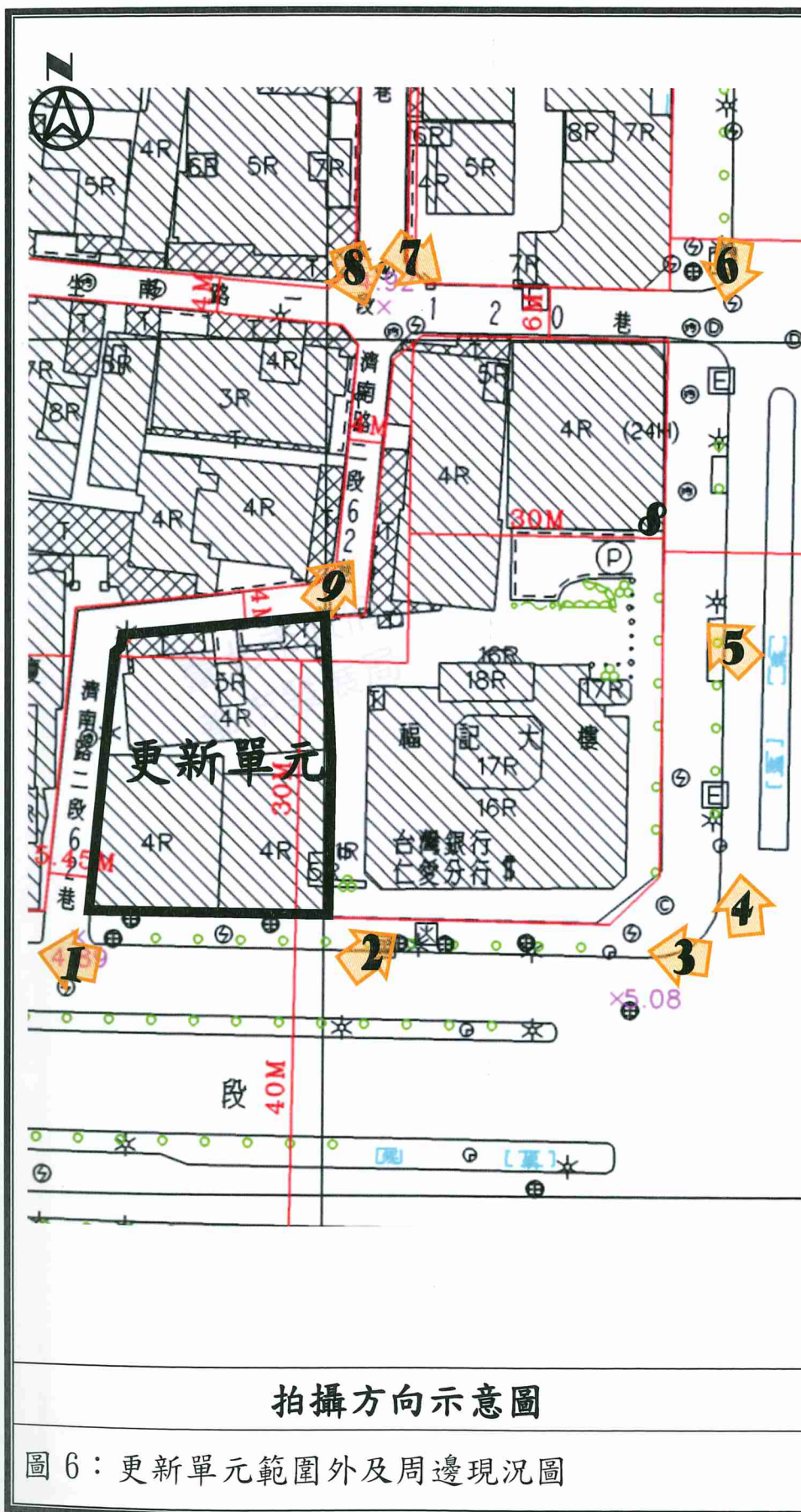
5. 更新單元北側



6. 更新單元東北側

圖例： 更新單元





1. 更新單元西南側



2. 更新單元東南側



3. 更新單元東南側



4. 更新單元東側



5. 更新單元東側



6. 更新單元東北側



7. 更新單元東北側



8. 更新單元北側



9. 更新單元北側

圖例：



更新單元



拍攝角度





圖 7：更新單元建築物套繪圖

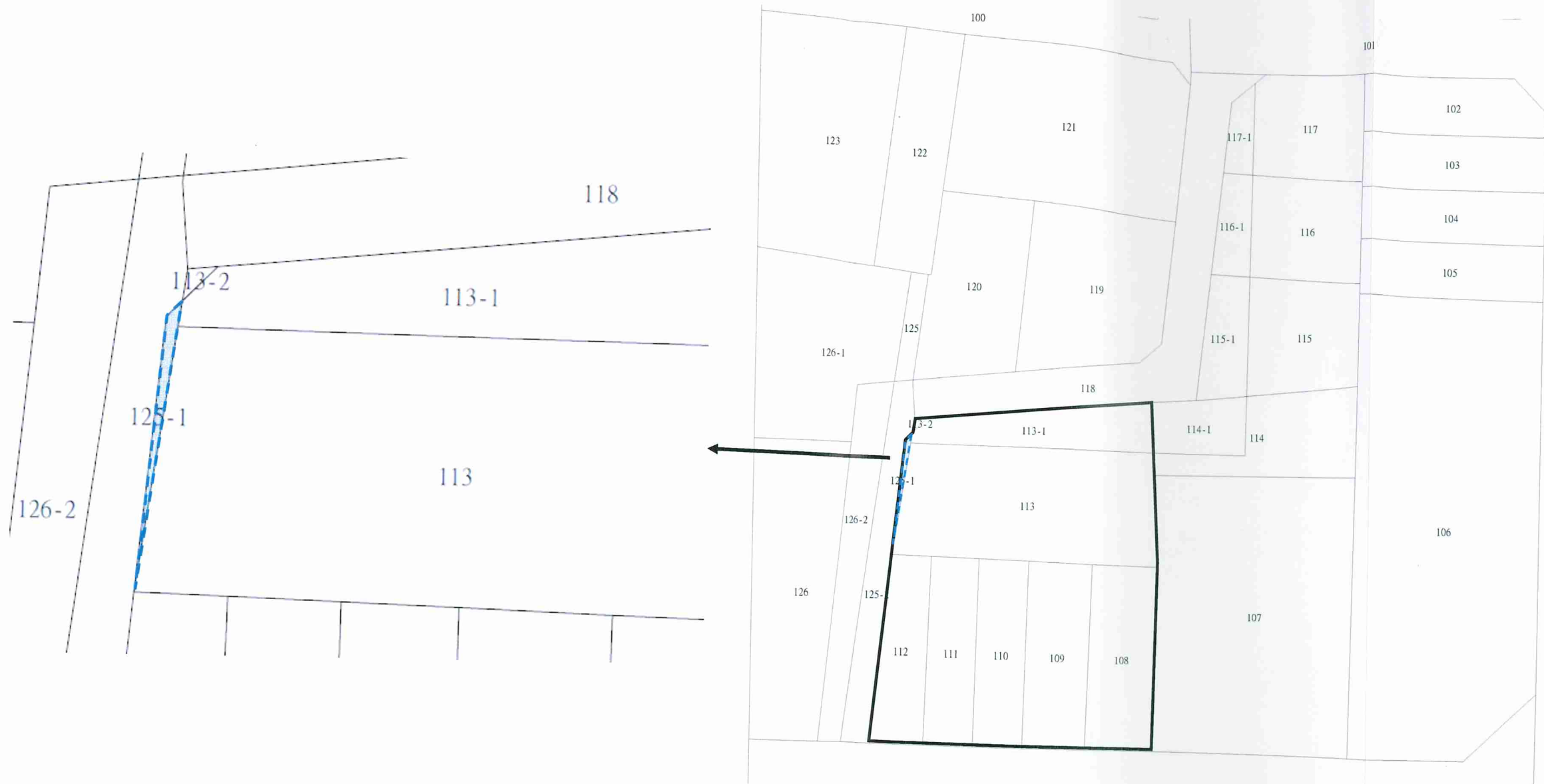
圖例：



更新單元

比例尺：1/500



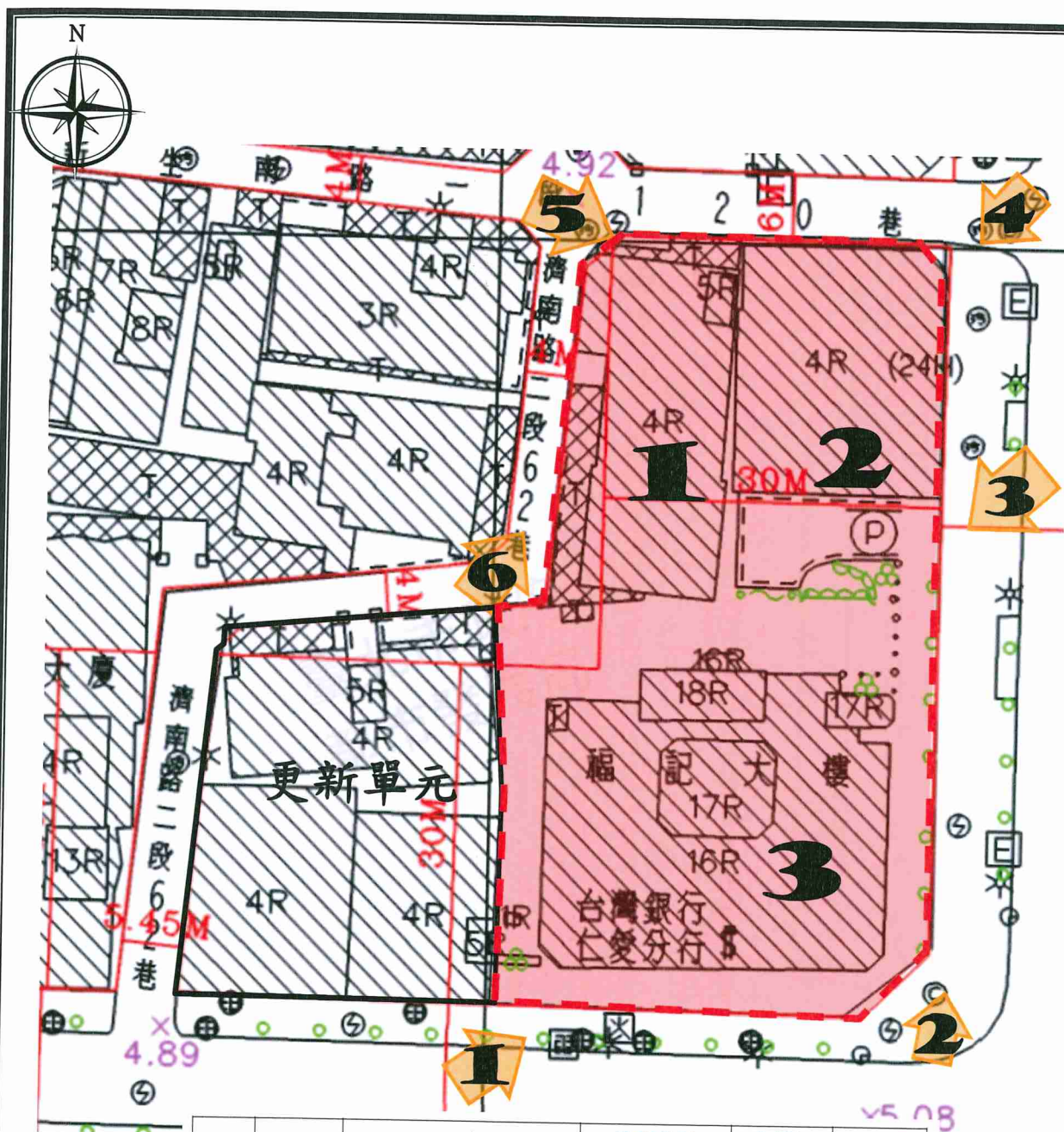


編號	地號	土地權屬	管理機關	土地面積 (m ²)	權利範圍	土地持分面積 (m ²)
1	125-1	國有土地	行政院農業委員會 農田水利署	4.00	1/1	4.00
合計	1筆			4.00		4.00

圖 8：更新單元地籍圖

圖例： 更新單元 公有土地 (國有土地管理機關: 行政院農業委員會農田水利署) 比例尺: 1/500





編號	位置	地號	協調範圍 土地面積(m ²)	建築物 樓層數	建築物 年期
1	東側 鄰地	115、115-1、116、 116-1、117、117-1	469.00	4	57
2		102、103、104、105	408.00	4	62
3		106、107、114、114-1	1,562.00	16	39

拍攝方向示意圖

圖 9：鄰地協調範圍示意圖



1. 鄰地協調範圍南側現況



2. 鄰地協調範圍東南側現況



3. 鄰地協調範圍東側現況



4. 鄰地協調範圍東北側現況



5. 鄰地協調範圍北側現況



6. 鄰地協調範圍北側現況

圖例： 更新單元 鄰地協調範圍 ← 拍攝角度



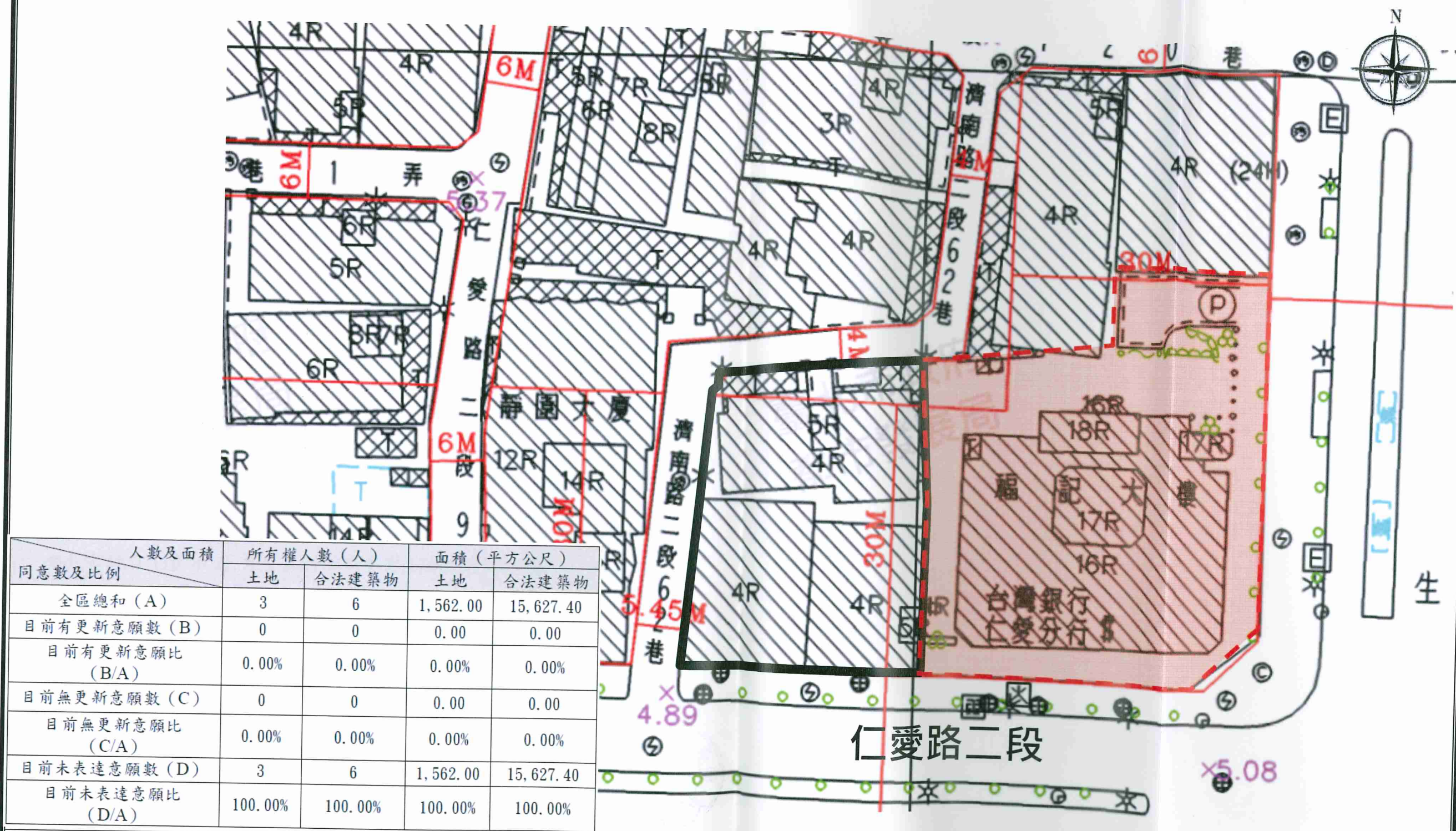


圖 10：公辦鄰地法令說明會範圍圖

圖例： 更新單元 東側鄰地協調範圍(106、107、114、114-1 地號)

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(公部門函復公文)

一、臺北市政府文化局 110 年 1 月 13 日北市文化文資字第 1103000086 號函。

二、臺北市政府文化局 110 年 3 月 4 日北市文化資源字第 1103002452 號函。

三、臺北市政府工務局水利工程處 110 年 5 月 18 日北市工水下字第 1106031491 號函。

四、行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處 110 年 5 月 25 日農水瑠公字第 1106945552 號函。

五、臺北市政府都市發展局 110 年 7 月 30 日北市都新字第 1106019744 號函。

六、臺北市政府 110 年 11 月 2 日府都新字第 1106023863 號函。

七、臺北市政府 110 年 12 月 6 日府都新字第 1106025345 號函。



一、臺北市府文化局 110 年 1 月 13 日北市文化文資字第 1103000086 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市府文化局 函

100020

臺北市中正區仁愛路2段4號

受文者：震大建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年1月13日

發文字號：北市文化文資字第1103000086號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：11008臺北市信義區市府路1

號4樓東北區

承辦人：張鈺玫

電話：02-27208889分機3635

電子信箱：bt-annachang@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「臺北市中正區臨沂段二小段108地號等9筆土地」範圍內是否涉及文化資產一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依貴公司110年1月4日震大開字第1100104001號函辦理。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：臺北市中正區臨沂段二小段108、109、110、111、112、113、113-1、113-2、125-1地號等9筆。

(二)建物：臺北市中正區臨沂段二小段89、90、127~131、239~246、427~429、2052~2055建號等22筆。

(三)門牌：

1、臺北市中正區仁愛路2段95、95-1、95-2、97、97-1號。

2、臺北市中正區濟南路2段62巷27、29號。

三、查旨案基地範圍內無本市公告文化資產、暫定古蹟、列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。

四、惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，疑似考古遺址或具古物價值者，仍須依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

正本：震大建設股份有限公司

副本：行政院農業委員會農田水利署

局長蔡宗雄

本案依分層負責規定授權業務主管執行

第1頁共1頁

與正本相符



二、臺北市政府文化局 110 年 3 月 4 日北市文化資源字第
1103002452 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府文化局 函

106045

臺北市大安區敦化南路二段55巷12號1樓

受文者：邑相更新規劃股份有限公司

發文日期：中華民國110年3月4日

發文字號：北市文化資源字第1103002452號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：11008臺北市信義區市府路1
號4樓東北區

承辦人：陳怡心

電話：02-27208889分機3571

傳真：02-27236464

電子信箱：bt-cindy@mail.taipei.gov.
tw

主旨：有關貴公司函詢「劃定臺北市中正區臨沂段二小段108地
號等9筆土地為更新單元」是否涉及受保護樹木一案，簽
請核示。

說明：

- 一、復貴公司110年2月23日110邑新字第02003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開發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，待審查通過
後始得施作。以上規定，合先敘明。
- 三、查旨揭範圍內貴公司提送之資料，更新範圍內無喬木，
無涉及本市受保護樹木事宜，本局無特殊列管事項。

正本：邑相更新規劃股份有限公司

副本：

局長蔡宗雄

第1頁共1頁

與正本相符



都市

企

三、臺北市政府工務局水利工程處 110 年 5 月 18 日北市工水下字第
1106031491 號函

檔 號：
保存年限：

臺北市政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：蘇建銘
電話：02-27208889/1999轉2640
傳真：02-27226313
電子信箱：da_20339@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5月18日
發文字號：北市工水下字第1106031491號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關大局函轉葉漢祥君委託邑相更新規劃股份有限公司申
請自行劃定「臺北市中正區臨沂段2小段108地號等9筆土
地為更新單元」案是否涉及溝渠事宜，復請查照。

說明：

- 一、復大局110年5月17日北市都授新字第11060031453號函。
- 二、查旨揭地號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、基地內排水溝施工完成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

第 1 頁，共 2 頁

都市發展局 1100518

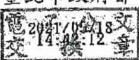


與正本相符



勘查，請勿任意變更或廢除，以免影響排水安全。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：



與正本相符



第 2 頁，共 2 頁

四、行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處 110 年 5 月 25 日農水
瑠公字第 1106945552 號函

檔 號：
保存年限：

行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處 函

地址：台北市松山區民生東路3段107巷6
號

承辦人：陳正綸

電話：(02)2713-0025分機162

傳真：(02)2719-5748

電子信箱：ambertree@ialgo.nat.gov.tw

受文者：臺北市府都市發展局

發文日期：中華民國110年5月25日

發文字號：農水瑠公字第1106945552號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本處經管臺北市中正區臨沂段二小段125-1地號土地
已無灌溉溝渠之使用，並同意劃入葉漢祥君委託邑相更新
規劃股份有限公司申請自行劃定「臺北市中正區臨沂段二
小段108地號等9筆土地為更新單元」案，復請查照。

說明：復貴局110年5月17日北市都授新字第11060031452號函。

正本：臺北市府都市發展局

副本：



與正本相符



都市發展局 1100525



BCAA1103046901

第 1 頁，共 1 頁

五、臺北市政府都市發展局 110 年 7 月 30 日北市都新字第
1106019744 號函

副 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

106045

臺北市大安區敦化南路二段55巷12號

受文者：邑相更新規劃股份有限公司

發文日期：中華民國110年7月30日

發文字號：北市都新字第1106019744號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

地址：104105臺北市中山區南京東
路3段168號17樓

承辦人：黃聰憲

電話：02-27815696轉3044

電子信箱：ur00858@mail.taipei.gov.

tw

主旨：檢送本局110年7月13日召開葉漢祥君委託邑相更新規劃股份有限公司申請自行劃定「臺北市中正區臨沂段二小段108地號等9筆土地為更新單元」範圍東側鄰地法令說明會鄰地所有權人參與更新意願調查結果，請查照。

說明：

- 一、依本局110年7月16日北市都新字第1106014189號函附會議紀錄（諒達）續辦。
- 二、檢附旨案範圍東側鄰地法令說明會鄰地所有權人參與更新意願調查結果，副請旨案申請人依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」規定檢討更新單元範圍，若申請範圍調整，請參酌「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」規定，重新通知調整後更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人、里長及本市都市更新處。
- 三、另請申請人於文到30日內檢送修正後劃定更新單元相關

第1頁 共2頁

與正本相符

36



都市

企

文件至本市都市更新處，以利辦理單元審查事宜，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：富記企業股份有限公司、福日實業股份有限公司、祥太投資有限公司、恩沛投資有限公司、星百實業股份有限公司、廖伯熙君
副本：葉漢祥君（含附件）、邑相更新規劃股份有限公司（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科

局長 黃一平

本案依分層負責規定授權人員決行



第2頁 共2頁



葉漢祥君申請自行劃定「臺北市中正區臨沂段二小段 108 地號等 9 筆土地為更新單元」範圍東側鄰地法令說明會會後所有權人參與意願統計表

一、截至 110 年 7 月 27 日前回覆之意願調查統計結果如下：

■ 中正區臨沂段二小段 106、107、114 及 114-1 地號等 4 筆土地（東側鄰地）

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）	3	6	1,562.00	15,627.40
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）	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）	3	6	1,562.00	15,627.40
目前未表達意願比（D/A）	100%	100%	100%	100%

二、檢附範圍圖供參



與正本相符



六、臺北市政府 110 年 11 月 2 日府都新字第 1106023863 號函

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 開會通知單

106045

臺北市大安區敦化南路二段55巷12號

受文者：邑相更新規劃股份有限公司(討1)

發文日期：中華民國110年11月2日

發文字號：府都新字第1106023863號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議資料及委員意見表各1份

開會事由：臺北市都市更新及爭議處理審議會第510次會議

開會時間：中華民國110年11月15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 黃一平召集人

聯絡人及電話：高俊銘 專案人員 02-27815696轉3060

出席者：臺北市政府都市發展局 羅世譽副召集人、臺北市都市更新處 陳信良副召集人、臺北市政府財政局 林昆華委員、臺北市政府地政局 黃繼雲委員、臺北市政府交通局 楊欽文委員、臺北市建築管理工程處 洪德豪委員、臺北市都市計畫委員會 劉秀玲委員、臺北市政府法務局 宋慶珍委員、臺北市政府消防局 許志敏委員、葉玉芬委員、蕭麗敏委員、陳玉霖委員、鄭淳元委員、鍾少佑委員、鄭凱文委員、何芳子委員、賀士廬委員、林光彥委員、唐惠群委員、朱萬真委員、張興邦委員、張剛維委員、簡文彥委員

列席者：臺北市都市更新處 陳建華執行秘書、臺北市都市更新處 簡瑟芳執行秘書、臺北市政府財政局 黃于珊幹事、臺北市政府財政局 許珍妮幹事、臺北市政府財政局 陳鈺芳幹事、臺北市政府財政局 黃怡潔幹事、臺北市政府財政局 蘇振華幹事、臺北市政府地政局 徐子偉幹事、臺北市政府地政局 陳憶萍幹事、臺北市政府地政局 吳丹鈴幹事、臺北市政府地政局 沈冠佑幹事、臺北市政府交通局 洪瑜敏幹事、臺北市政府交通局 吳瑄俞幹事、臺北市政府交通局 蔡于婷幹事、臺北市府社會局 白善印幹事、臺北市府文化局 蔡佩欣幹事、臺北市府文化局 江彩禎幹事、臺北市建築管理工程處 林正泰幹事、臺北市建築管理工程處 陳東璘幹事、臺北市府工務局新建工程處 丁仲仁幹事、臺北市府工務局新建工程處 陳家邦幹事、臺北市府法務局 董孟好編審、臺北市府消防局 廖家銘幹事、臺北市府消防局 蔡長銘幹事、臺北市府都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事、臺北市府都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事、臺北市府都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事、臺北市府都市發展局 江中信幹事、臺北市都市更新處 陳品先幹事、臺北市府政風處、臺北市建築師公會、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、台北市不動產開發商業同業

第1頁 共3頁

與正本相符

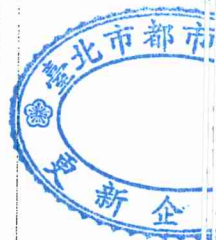
公會、臺北市不動產估價師公會、社團法人臺北市都市更新學會、臺北市都市計畫技師公會、財政部國有財產署(討3)、財政部國有財產署北區分署(討3)、臺北市政府財政局(討3)、臺灣警察專科學校(討3)、行政院農業委員會農田水利署(討1)、關河彬建築師事務所(討2)、環宇不動產估價師聯合事務所(討2)、葉漢祥君(討1)、邑相更新規劃股份有限公司(討1)、京岡建設股份有限公司(討2)、李欣都市更新股份有限公司(討2)、巧洋實業股份有限公司(討3)、簡俊卿建築師事務所(討3)

副本：臺北市都市更新處（含附件）

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30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，另由臺北市都市更新處收錄備考。
- 六、會議進行時，出列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

與正本相符



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、為落實推動無紙化環保政策及電子化政府的目標，本次會議提供台北通掃碼簽到，請與會人員於會前下載「台北通 TaipeiPASS」APP，並完成會員註冊，如有問題可撥打服務專線02-27208889分機8585。
- 八、旨揭會議審議之計畫書、會議資料及簡報等放置BIM無紙化雲端平台(<https://www.bim.udd.gov.taipei/>)，請各位委員、幹事及相關單位檢視。
- 九、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。
- 十、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。
- 十一、因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防治，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。

臺北市政府

與正本相符

第3頁 共3頁



七、臺北市政府 110 年 11 月 6 日府都新字第 1106025345 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 函

106045

臺北市大安區敦化南路二段55巷12號

受文者：邑相更新規劃股份有限公司(討1)

地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓

承辦人：高俊銘

電話：02-27815696轉3060

電子信箱：ur00809@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國110年12月6日

發文字號：府都新字第1106025345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

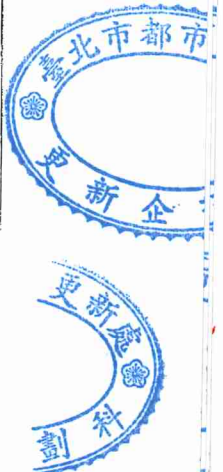
主旨：檢送本府110年11月15日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第510次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府110年11月2日府都新字第1106023863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黃一平召集人、臺北市府都市發展局羅世譽副召集人、臺北市府都市更新處陳信良副召集人、臺北市府財政局林昆華委員、臺北市府地政局黃嫩雲委員、臺北市府交通局楊欽文委員、臺北市府建築管理工程處洪德豪委員、臺北市府都市計畫委員會劉秀玲委員、臺北市府法務局宋慶珍委員、臺北市府消防局許志敏委員、葉玉芬委員、蕭麗敏委員、陳玉霖委員、鄭淳元委員、鍾少佑委員、鄭凱文委員、何芳子委員、賀士庶委員、林光彥委員、唐惠群委員、朱萬真委員、張興邦委員、張剛維委員、簡文彥委員、臺北市府都市更新處陳建華執行秘書、臺北市府都市更新處簡慈芳執行秘書、臺北市府財政局黃于珊幹事、臺北市府財政局許珍妮幹事、臺北市府財政局陳鈺芳幹事、臺北市府財政局黃怡潔幹事、臺北市府財政局蘇振華幹事、臺北市府地政局徐子偉幹事、臺北市府地政局陳憶萍幹事、臺北市府地政局吳丹鈴幹事、臺北市府地政局沈冠佑幹事、臺北市府交通局洪瑜敏幹事、臺北市府交通局吳瑄俞幹事、臺北市府交通局蔡于婷幹事、臺北市府社會局白善印幹事、臺北市府文化局蔡佩欣幹事、臺北市府文化局江彩霞幹事、臺北市府建築管理工程處林正泰幹事、臺北市府建築管理工程處陳東璘幹事、臺北市府工務局新建工程處丁仲仁幹事、臺北市府工務局新建工程處陳家邦幹事、臺北市府工務局新建工程處董孟妤編審、臺北市府消防局廖家銘幹事、臺北市府消防局蔡長銘幹事、臺北市府都市發展局都市規劃科涂之諫幹事、臺北市府都市發展局都市規劃科顏邦睿幹事、臺北市府都市發展局都市設計科謝佩珊幹事、臺北市府都市發展局江中信幹事、臺北市府都市更新處陳品先幹事、臺北市府政風處、臺北市府建築師公會、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、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市不動產估價師公會、社團法人臺北市都市更新學會、臺北市都市計畫技師公會、財政部國有財產署(討3)、財政部國有財產署北區分署(討3)、臺北市府財政局(討3)、臺灣警察專科學校(討3)、行政院農業委員會農田水利署(討1)、關河彬建築師事務所(討2)、環宇不動產估價師聯合事

與正本相符



務所(討2)、葉漢祥君(討1)、邑相更新規劃股份有限公司(討1)、京岡建設股份有限公司(討2)、李欣都市更新股份有限公司(討2)、巧洋實業股份有限公司(討3)、簡俊卿建築師事務所(討3)

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會（含附件）

市長柯文哲

本案依分層負責規定授權人員決行



與正本相符



第2頁 共2頁

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 510 次會議紀錄

110 年 11 月 6 日府都新字第 1106025345 號

壹、時間：民國 110 年 11 月 15 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：陳信良副召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：高俊銘

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「臺北市中正區臨沂段二小段108地號等9筆土地為更新單元」
都市更新審議案（承辦人：企劃科 黃聰憲 02 2781-5696轉3044）

討論發言要點：

- （一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

- （二）地政局 徐子偉幹事（書面意見）

未涉本局協審事項，無意見。

- （三）交通局 蔡于婷幹事（高偉誠代）（書面意見）

1. 檢討書 P. 22 圖 4 規劃構想圖，濟南路二段 62 巷應為單行道，請修正車行動線標示。

2. 本案基地規劃汽機車停車場由北側 4 公尺計畫道路進出，請說明停車場係採坡道進出或是機械升降進出（停等空間配置有無影響應留設供人車通行之退縮空間）？預計停車位數量為何？裝卸貨車位及無障礙車位預訂配置為何？

- （四）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管；另日後建物設計涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請申設單位應依內政部（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。

- （五）都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（書面意見）

本科無意見。

- （六）都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

與正本相符



本科無意見。

(七)鄭淳元委員

本案預計停車空間出入口規劃於基地北側濟南路二段 62 巷鄰近轉角處，建議未來規劃設計應注意交通安全措施之處理。

(八)何芳子委員

1. 考量本基地同意比例已達 90%以上且已舉辦 2 次自辦鄰地協調會及 1 次公辦鄰地法令說明會，擬同意劃定。
2. 本案應於事業計畫內具體說明對公益性的規劃內容。
3. 因車道出入口設置於北側，建議本案北側儘可能退縮補足 8 公尺後再退縮 2 公尺。
4. 建議沿仁愛路設置騎樓為原則。

(九)賀士庶委員

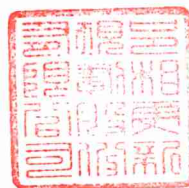
本案建築規劃設計應先討論基地南側是否留設騎樓，因南側若留設騎樓，整體建築配置調整後，北側則可另外退縮適當人行空間。考量仁愛路兩側已設置公有之無遮簷人行道，且騎樓對於人行較為便利及舒適，建議本案基地南側臨仁愛路二段應留設騎樓，至基地北側除退縮補足 8 公尺與道路順平後，應配合留設騎樓後之整體規劃設計，再退縮適當人行空間。

(十)劉秀玲委員

有關本更新單元開放空間配置構想，申請人擬於沿仁愛路側「留設騎樓或 3.64 公尺無遮簷人行道」，惟因仁愛路兩側原即設有人行道，申請人所舉鄰近基地雖有未留設騎樓者，惟依簡報所示鄰近未留設騎樓之基地多屬早期建築，未來改建時應會要求留設騎樓，以延續沿街之意象，故本案建議明確規範沿仁愛路側應留設騎樓。

(十一)楊欽文委員

1. 本案初步規劃設計於基地西側及北側濟南路二段 62 巷道路側沿街僅退縮補足 8 公尺與道路順平，惟依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，計畫道路未達 8 公尺應退縮補足 8 公尺與道路順平後再退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道，倘本案無法再退縮 2 公尺無遮簷人行步道，需經由審議會決議後免依原則再退縮，請申請人予以說明。
2. 若基地南側留設騎樓，建物往基地南側配置後，北側則可另外退縮人行空間，提供予本案未來建築規劃設計參考。



(十二)都市更新處

1. 本案未來更新後一樓配置及地下開挖範圍，請申請人說明。
2. 有關建築設計部分等之實際配置設計(如地下室開挖範圍)等，建議於事業計畫階段再行討論及審議。

申請人說明及回應：

(一)有關回應交通局意見部分，檢討書 P.22 圖 4 規劃構想圖將配合修正，本案建築規劃構想係於基地西側及北側臨濟南路二段 62 巷(5.45 公尺及 4 公尺之單行道)側退縮補足 8 公尺與道路順平，平時供行人通行，緊急的時候供消防救災使用。停車系統部分目前規劃單車道坡道平面，預計設置 50 部以下之停車位，裝卸及無障礙車位預計設置於地下二層。另消防局所提之消防車輛救災動線及活動空間，未來亦配合相關規定辦理。

(二)有關委員所提之建議，本案未來相關建築配置說明如下：

1. 目前一樓除於基地東側設置一戶店面外，其餘皆作為大廳使用。
2. 有關地面層停車出入口，本案預計分別於西側及北側臨濟南路二段 62 巷(5.45 公尺及 4 公尺之單行道)側退縮補足 8 公尺與道路順平後，於北側設置停車出入口，屆時停車出入口將有約 4.5 公尺停等空間，未來若行車動線與人行空間衝突，也將依委員建議設置出入口安全設備及指引加強管制。
3. 地下室停車系統，因基地條件限制，若西側及北側再退縮 2 公尺無遮簷人行步道，除影響整體建物結構，地下室車道、迴轉半徑、停車效率等也將受限，未來恐無法達到法定停車位之需求，因此於設計上確實無法再退縮 2 公尺無遮簷人行道，建議本案基地西側及北側能以退縮補足 8 公尺與道路順平作為未來規劃依據。
4. 另委員所提基地南側設置騎樓，整體建築配置向南調整後北側可另外退縮適當人行空間之部分，因本案未來為超高層建物，須配合法規檢討高層建物落物曲線退縮，恐無法依委員建議之設計方案將整體建物往南挪移配置，建議本案基地南側臨是否能依土管規定保留「留設騎樓或無遮簷人行道」彈性，於未來事業計畫階段再行檢討。

決議：

- (一)同意本更新單元劃定。
- (二)基地南側優先以留設騎樓為原則。
- (三)基地北側應配合南側留設騎樓後之整體規劃設計，建議退縮補足 8 公尺再退



2 公尺與道路順平後，再規劃適當人行空間為原則，若有因基地條件窒礙難行時請於事業計畫階段說明理由。

(四)請申請人於收受會議紀錄起 1 個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

二、「擬訂臺北市南港區南港段四小段437地號等4筆土地都市更新事業計畫案」都市更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 張雅玫 02 2781-5696轉3200)

討論發言要點：

(一) 財政局 許珍妮幹事(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。

(二) 地政局 吳丹鈴幹事(書面意見)

未涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 蔡于婷幹事(洪郁冠代)(書面意見)

本次討論議題(三)本案東側應留設 4 公尺帶狀式開放空間，原則以本案及鄰地各退縮 2 公尺方式辦理，本局無意見。

(四) 消防局 蔡長銘幹事(書面意見)

本案係涉及更新單元範圍，未涉本局權管，無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

有關提會討論事項(三)本案基地東側留設 4 公尺寬帶狀式空間一節，查本府 108 年南港區細計通檢有計畫書、圖不符狀況，經釐清爰應以計畫書為準，爰本案基地東側非應留設寬 4 公尺帶狀式開放空間。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

無意見。

(七) 文化局 江彩禎幹事(書面意見)

本局前於 109 年 12 月 30 日函復李欣都市更新股份有限公司，旨揭案基地內無已達「臺北市樹木保護自治條例」第 2 條第 1 項第 1 至 3 款條件之喬木，無涉本市樹木保護自治條例相關事宜。倘後續範圍調整擴大，仍請依臺北市樹木保護自治條例規定，提送樹籍資料(含樹種、樹胸徑、樹胸圍、樹高、照片、及樹木分佈位置圖)造冊予本局，以確認是否有已達「臺北市樹木保護自治條例」認定標準之樹木。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案請實施者依建築技術規則建築設計施工編第 79 條及 110 條規定所涉



