

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市松山區西松段一小段 61 地號等 2 筆土地為
更新單元檢討書

申請人：家欣事業有限公司

中華民國 110 年 10 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.....3

三、整體規劃構想.....4

肆、更新單元檢討情形說明.....6

一、更新單元區位限制.....6

二、更新單元規模.....6

三、建築物及地區環境評估標準.....6

四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形.....7

五、更新單元涉及畸零地檢討情形.....7

六、更新單元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.....7

八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式.....7

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.....7

十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形.....7

伍、其他.....9

陸、附圖.....9

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表.....21

附錄二、相關函文（公部門函復公文）.....21

圖目錄

圖 1 更新單元位置圖	10
圖 2 更新單元都市計畫圖	13
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	14
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖	15
圖 5 更新單元範圍內現況照片圖	16
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖	17
圖 7 更新單元建築物套繪圖	18
圖 8 更新單元地籍圖	19
圖 9 鄰地協調範圍示意圖	20

表目錄

表 1 公益性設施及相關配置之規劃構想表	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	8
表 3 相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表	8
表 4 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表	11

案 名：劃定臺北市松山區西松段一小段 61 地號等 2 筆土地為更新單元檢討書

申請人：家欣事業有限公司

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市松山區健康路、三民路、南京東路五段 147 巷及 6 公尺計畫道路所圍街廓內之東側。

二、計畫範圍：臺北市松山區西松段一小段 61、61-1 地號等 2 筆土地。

三、計畫面積：3,204 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

本更新單元位於健康路(30公尺計畫道路)、三民路(20公尺計畫道路)、南京東路五段147巷(8公尺)、6公尺計畫道路所圍街廓內之東側(詳圖2)。範圍包括臺北市松山區西松段一小段61地號等2筆土地，單元面積3,204平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於73年10月26日府工二字第44595號公告「修訂民生東路新社區南側界線撫遠街、南京東路、敦化北路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」及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」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第三之一種住宅區，建蔽率為45%，容積率為300%及第三種住宅區建蔽率為45%，容積率為225%。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新單元內土地使用現況主要為第三種住宅區及第三之一種住宅區使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有1棟建物，屋齡約45年，建物為8層樓鋼筋混凝土造建物。現況為一樓作為商業使用及二樓以上為住宅使用。

(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。另東側有公園用地，現況已開闢作為西松公園使用。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含松山區西松段一小段61地號等2筆

土地，總面積3,204平方公尺，土地權屬均為私有土地。

(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19,732.66平方公尺，建築物權屬均為私有。

四、更新課題

- (一) 更新單元內建物為8層樓鋼筋混凝土造，屋齡已逾45年以上，耐震能力及防火設計不符現行建築技術規則之規定，安全堪虞。
- (二) 更新單元內建物老舊，造成附近景觀窳陋，影響都市環境與市容景觀。
- (三) 更新單元內汽、機車停車空間不足，無法提供範圍內所有居民使用，未充分發揮土地應有之利用效益。

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73年10月26日府工二字第44595號公告「修訂民生東路新社區南側界線撫遠街、南京東路、敦化北路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」及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」計畫範圍內，沿健康路兩側使用分區為第三之一種住宅區，1樓主要為店面使用，2樓以上多為住宅使用。

更新單元周邊500公尺範圍內之公共設施包含更新單元東北側之學校用地(西松高中)、東側之公園用地(西松公園)、東南側之公園用地(安平公園)、南側之學校用地(西松國小)、西北側之公園用地(婦聯公園)；交通建設部分，本更新單元距離捷運南京三民站1號出入口約250公尺。整體而言，生活機能便利且住宅環境優良。

二、周邊環境發展

本更新單元主要路網系統以北側之 30 公尺健康路及東側 20 公尺三民路為主，健康路及三民路沿街 1 樓主要為店面使用，2 樓以上為住宅使用。

更新單元周邊設有公園用地(西松公園)、國小用地(西松國小)；周邊之公共運輸系統主要為捷運及公車系統，鄰近捷運松山新店線「南京三民站」及多線公車站(站名:健康新城、西松國小)。

考量更新單元周邊多以住宅使用為主，建議未來周邊街廓配合面前道路寬度，臨 30 公尺計畫道路(健康路)，退縮 3.64 公尺無遮簷人行步道，臨 20 公尺計畫道路(三民路)，退縮 3.64 公尺無遮簷人行步道，面臨未滿 8 公尺計畫道路，先行退縮 2 公尺補足 8 公尺並做順平處理後，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道。

三、整體規劃構想

依據都市更新條例「為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，增進公共利益」精神，更新單元整體初步規劃構想如下：

(一) 更新單元範圍外：

本案期望未來鄰近街廓辦理都市更新時，北側臨健康路(30 公尺)側留設 3.64 公尺無遮簷人行步道，東側臨三民路(20 公尺)側留設 3.64 公尺無遮簷人行步道，南側臨 6 公尺計畫道路先行退縮 2 公尺補足 8 公尺並做順平處理後，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道為原則，提高都市環境整體延續性，建立完善且舒適之人行步道系統。

(二) 更新單元範圍內：

1. 人行空間配置及消防救災構想

(1) 健康路兩側屬於住宅區，依「臺北市住宅區重要幹道兩側應配合留設騎樓或無遮簷人行道路段」規定，健康路應留設騎樓或無遮簷人行道，因此本案留設 3.64 公尺無遮簷人行步道，並搭配植栽綠化。

(2) 東側臨三民路(20 公尺)側留設 3.64 公尺無遮簷人行步

道，並留設 8M*20M 消防救災空間，必要時提供消防救災空間。

(3) 南側 6 公尺計畫道路先行退縮 2 公尺補足 8 公尺並做順平處理後，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道。

(4) 建築規劃考量地區防救災機能，規劃與鄰棟建築保持適當距離並以植栽間隔，同時配合周邊環境建立舒適且安全的生活居住空間。

2. 充分考量周邊交通系統

(1) 更新單元出入口採人車分離設計，面臨三民路為建築物之主要人行出入口，另外將車輛出入口設置在健康路，降低交通衝擊且人車出入能分離，提升通行舒適性。

(2) 汽機車停車空間內部化，降低周邊道路衝擊與提升交通系統安全性及流暢性。

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. 更新單元出入口採人車分離設計，面臨三民路為建築物之主要人行出入口，另外將車輛出入口設置在健康路，降低交通衝擊且人車出入能分離。 2. 汽機車停車空間內部化，降低周邊道路衝擊與提升交通系統安全性及流暢性。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	1. 南側 6 公尺計畫道路先行退縮 2 公尺補足 8 公尺並做順平處理後，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道；東側三民路留設 3.64 公尺無遮簷人行步道並留設 8M*20M 消防救災空間，必要時提供消防救災空間。 2. 融入「綠建築」設計理念，提升都市防災功能及改善排水設施，打造一處自然永續、節能減碳的都市環境。

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
3	提供地區性公益回饋	1. 面臨健康路留設 3.64 公尺無遮簷人行步道，達到人車分離及保障行人步行之安全，藉此提升人行空間之舒適性，並以公共及開放性為原則，無償提供不特定公眾使用。 2. 引用都市更新機制推動本更新單元，改善本區環境機能、美化都市環境景觀藉以建立優質的住宅環境。 3. 本更新單元南側為 6 公尺之未開闢計畫道路，目前現況為停車場使用，本案後續擬退縮南側 2 公尺以上人行步道供人行使用。
4	推動友善無障礙空間	公共通路及動線採無障礙設計理念，提供友善且便利的使用空間。

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 3,204 平方公尺，其所在街廓面積約為 9,423 平方公尺，約占該街廓 34.00%，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 項第二款「街廓內面積在二千平方公尺以上者」之規定。

三、建築物及地區環境狀況評估標準

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 3 條規定。

- (一) 依第 3 條規定：「本更新單元內所有建築物符合前條第一項第三款所定各目構造年限，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法，辦理結構安全性能評估，其初步評估結果為未達最低等級者。」：申請範圍內總計建築物共 1 棟，皆為使用年限三十年之鋼筋混凝土造建築物，且皆經台北市結構工程工業技師公會專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級，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

本更新單元經林連璋建築師簽證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

本更新單元經林連璋建築師簽證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 12 月 12 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

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）	135	135	3,204.00	19,732.66
目前有更新意願數（B）	64	64	2,074.19	12,582.98
目前有更新意願比（B/A）	47.41%	47.41%	64.74%	63.77%
目前無更新意願數（C）	0	0	0	0
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）	71	71	1129.81	7149.68
目前未表達意願比（D/A）	52.59%	52.59%	35.26%	36.23%

統計日期：109 年 12 月 30 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三十年，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 30 日召開相鄰土地協調會，相鄰土地之私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如表 3。

表 3：相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表

同意數及比例 人數及面積	所有權人數（人）		面積（平方公尺）	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和（A）	1	2	1,419.00	2,056.59
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	2	1,419.00	2,056.59
目前無更新意願比（C/A）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
目前未表達意願數（D）	0	0	0.00	0.00
目前未表達意願比（D/A）	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

統計日期：110 年 1 月 17 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 47.41%、建物人數為 47.41%、土地面積為 64.74%、建物面積為 63.77%，因此申請人未將該相鄰土地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、本更新單元南側為 6 公尺之未開闢計畫道路，目前現況為停車場使用，本案後續擬退縮南側 2 公尺以上人行步道供人行使用。

陸、附圖

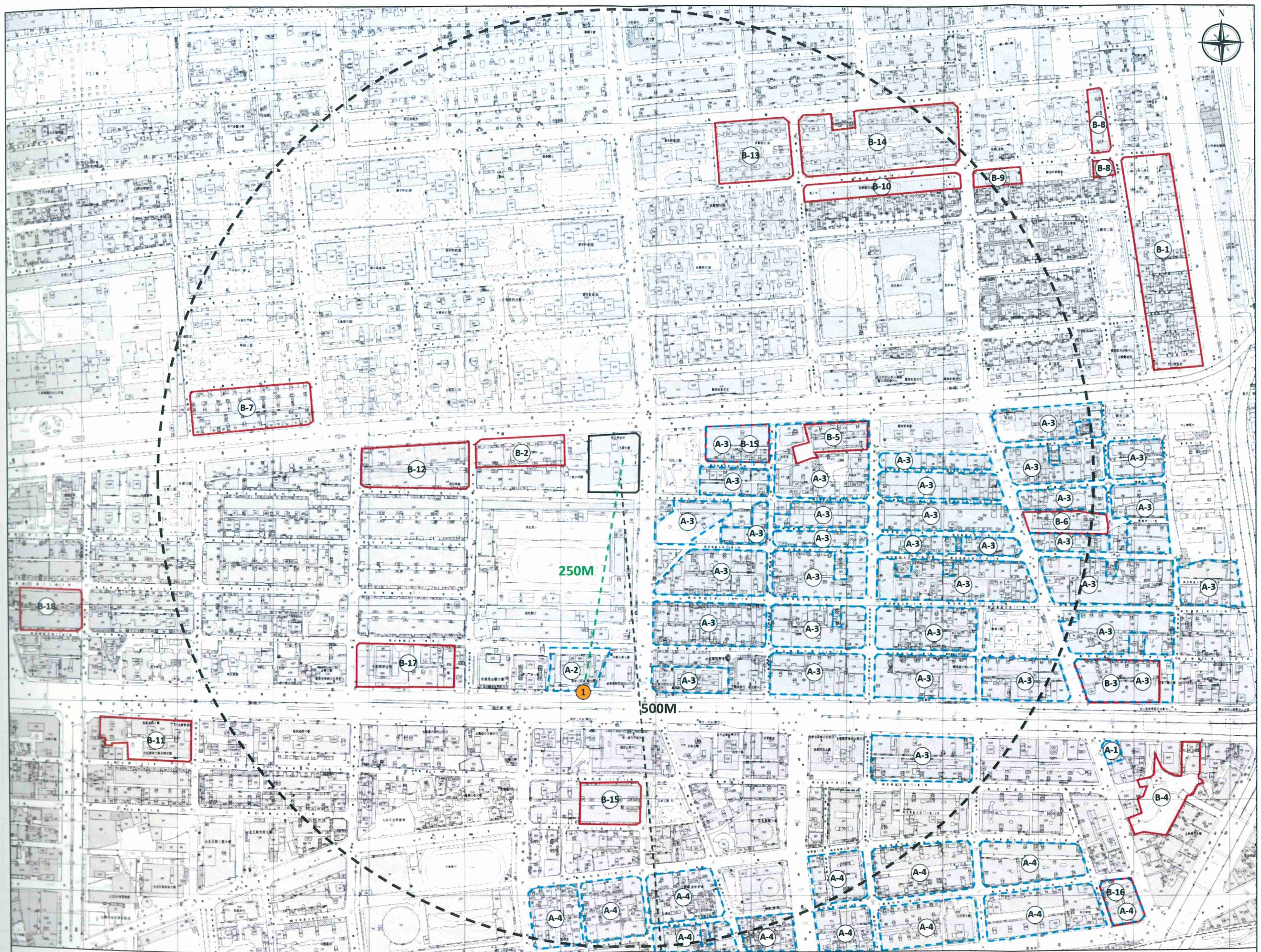


圖1：更新單元位置圖

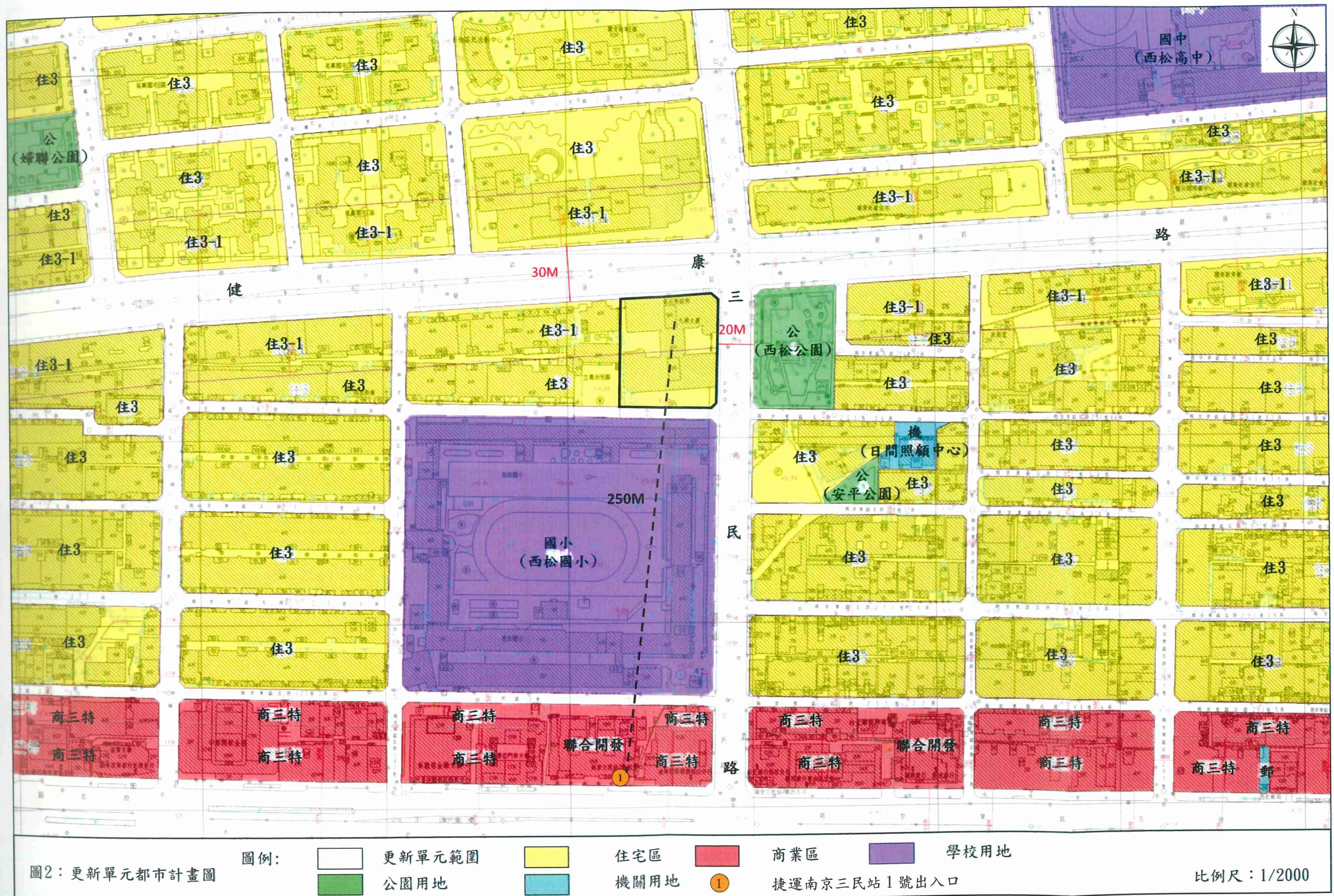
圖例： 更新單元 鄰近已公告更新地區 鄰近已劃定更新單元 ① 捷運南京三民站1號出入口 比例尺：1/5000

表 4：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

(依時間順序遞增排列)

編號	劃定日期及文號	案名
A-1	90 年 9 月 3 日北 市 都 四 字 第 9022383700 號	寶清段二小段 375 地號等 1 筆(原慶福 大樓)更新單元(921 震災)
A-2	91 年 10 月 28 日 府 都 四 字 第 09108181500 號	松山區・西松國小南側更新地區
A-3	107 年 12 月 10 日 府 都 新 字 第 10720232311 號	松山區-松山-4 捷運南京三民站周邊更 新地區
A-4	107 年 12 月 10 日 府 都 新 字 第 10720232311 號	松山區-松山-5 市民大道沿線軸帶(臺 北機廠以北)更新地區
B-1	90 年 8 月 7 日府 都 新 字 第 09021858100 號	劃定臺北市松山區寶清段一小段 49 地 號等 12 筆土地為更新單元
B-2	95 年 10 月 23 日 府 都 新 字 第 09535074200 號	劃定臺北市松山區西松段一小段 65 地 號等 10 筆土地為更新單元
B-3	96 年 6 月 20 日 府 都 新 字 第 09603319100 號	劃定臺北市松山區寶清段一小段 566 地 號等 33 筆土地為更新單元
B-4	97 年 4 月 23 日 府 都 新 字 第 09701277300 號	劃定變更臺北市松山區寶清段二小段 353 地號等 22 筆土地更新單元
B-5	97 年 8 月 27 日 府 都 新 字 第 09705179300 號	劃定臺北市松山區寶清段三小段 364-1 地號等 26 筆土地為更新單元
B-6	98 年 6 月 8 日府 都 新 字 第 09802561500 號	劃定臺北市松山區寶清段一小段 341-1 地號等 28 筆土地為更新單元

B-7	99年2月26日 府都新字第 09900059200號	劃定臺北市松山區西松段一小段17地 號等26筆土地為更新單元
B-8	100年9月22日 府都新字第 10002905100號	劃定臺北市松山區寶清段一小段51-17 地號1筆土地為更新單元
B-9	100年11月9日 府都新字第 10003216400號	劃定臺北市松山區寶清段一小段51-3 地號1筆土地為更新單元
B-10	101年5月22日 府都新字第 10130546100號	劃定臺北市松山區寶清段一小段57-2 地號1筆土地為更新單元
B-11	101年10月24日 府都新字第 10131850700號	劃定臺北市松山區西松段二小段722地 號等10筆土地為更新單元(已失效)
B-12	102年6月13日 府都新字第 10230211900號	劃定臺北市松山區西松段一小段266地 號等26筆土地為更新單元(已失效)
B-13	102年10月24日 府都新字第 10231614900號	劃定臺北市松山區寶清段一小段57-13 地號1筆土地為更新單元
B-14	103年12月24日 府都新字第 10332074500號	劃定臺北市松山區寶清段一小段57地 號1筆土地為更新單元
B-15	104年4月1日 府都新字第 10330971400號	劃定臺北市松山區西松段二小段54地 號等9筆土地為更新單元
B-16	104年4月17日 府都新字第 10331990600號	劃定臺北市松山區寶清段五小段47-2 地號等17筆土地為更新單元(已失效)
B-17	104年12月15日 府都新字第 10431934700號	劃定臺北市松山區西松段一小段153地 號等23筆土地為更新單元(已失效)
B-18	105年8月17日 府都新字第 10531399700號	劃定臺北市松山區西松段一小段742地 號等24筆土地為更新單元



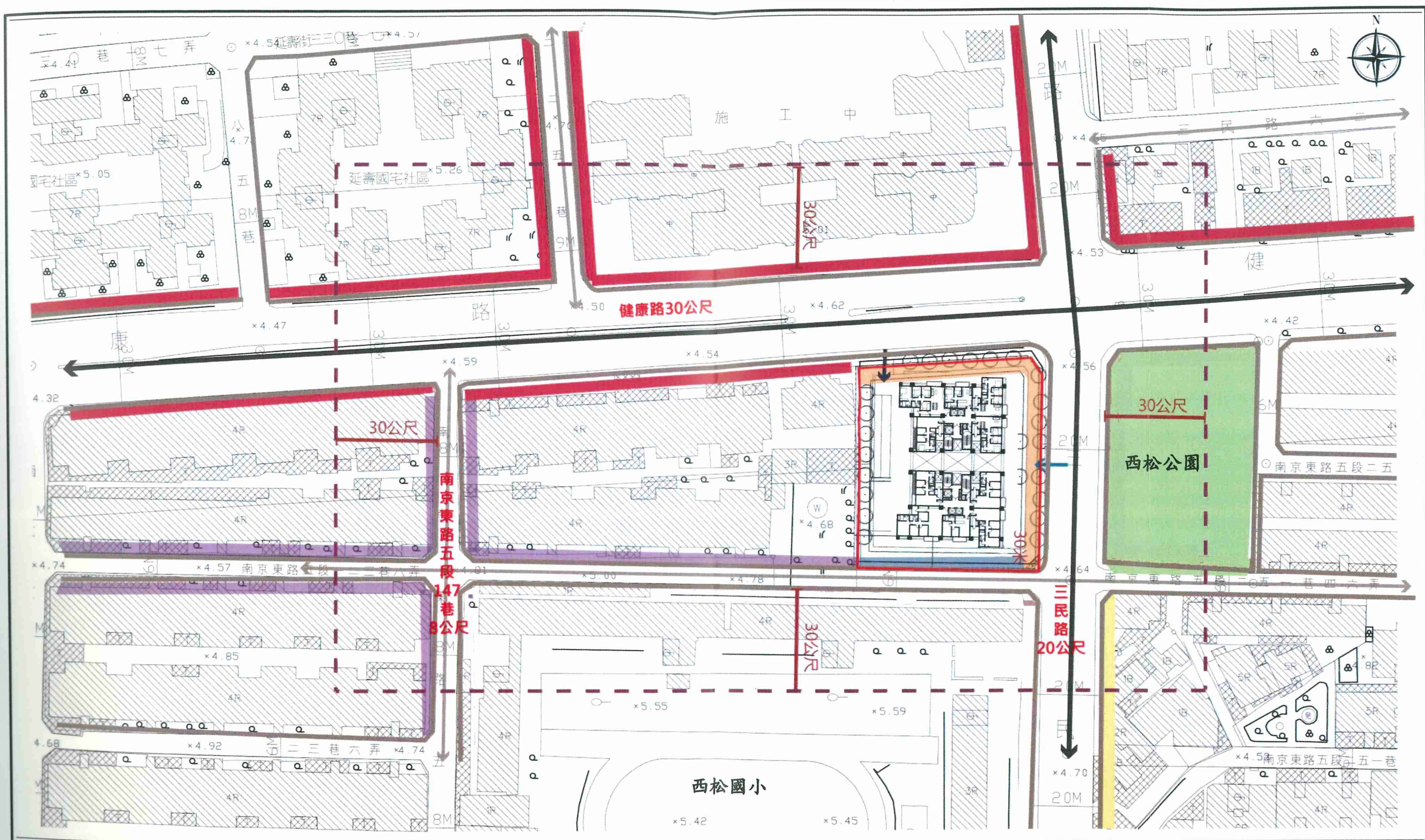


圖3：更新單元所在街廓及相鄰街廓道路對側進深30M公尺範圍建議圖

圖例：

更新單元

人行動線

主要道路

單元內留設 3.64m 無遮簷人行道或騎樓

建議優先留設3.64m騎樓

建議退縮3.64m無遮簷人行道或騎樓

開放空間(西松公園)

30公尺建議範圍

次要道路

面臨未滿8M道路，先行退縮2M補足8米並作順平處理後再退縮2M以上無遮簷人行道

建議面臨未滿8M道路，先行退縮補足8米並作順平處理後，再退縮2M以上無遮簷人行道

建議退縮2m無遮簷人行道

S=1:1200

車道出入口

住宅出入口

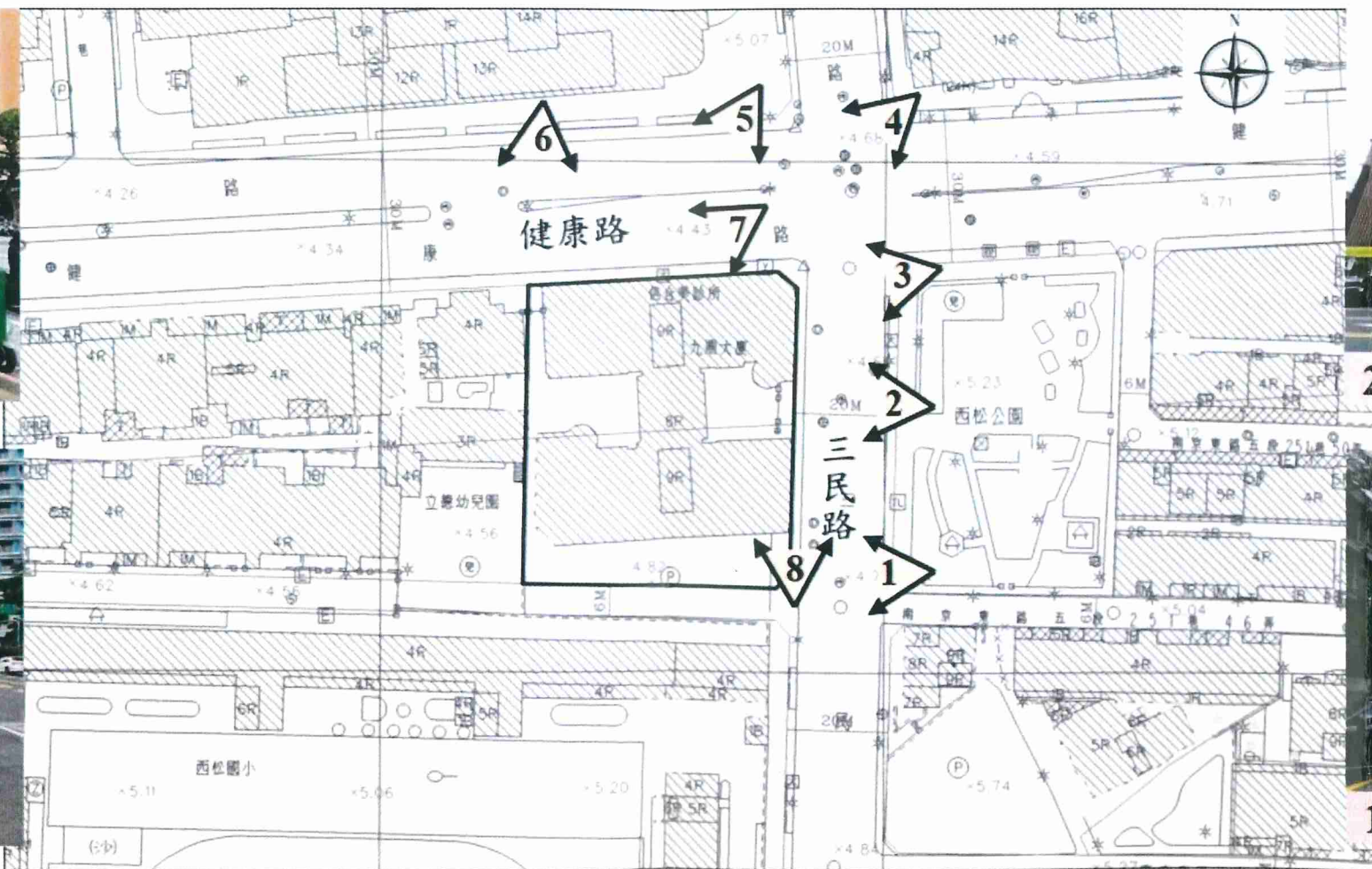


圖5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例： 更新單元 ↖ 拍攝角度 編號 現況照片

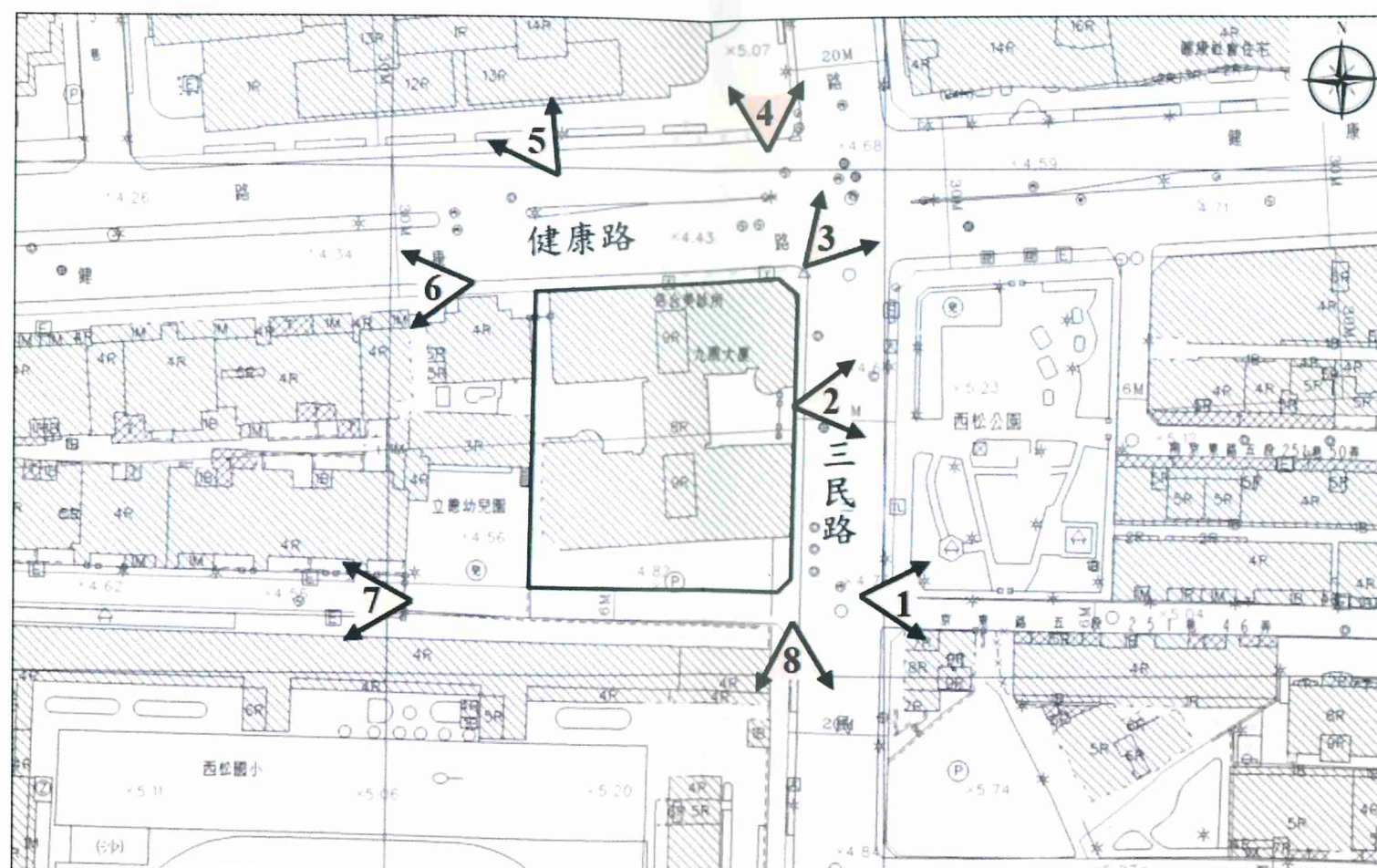
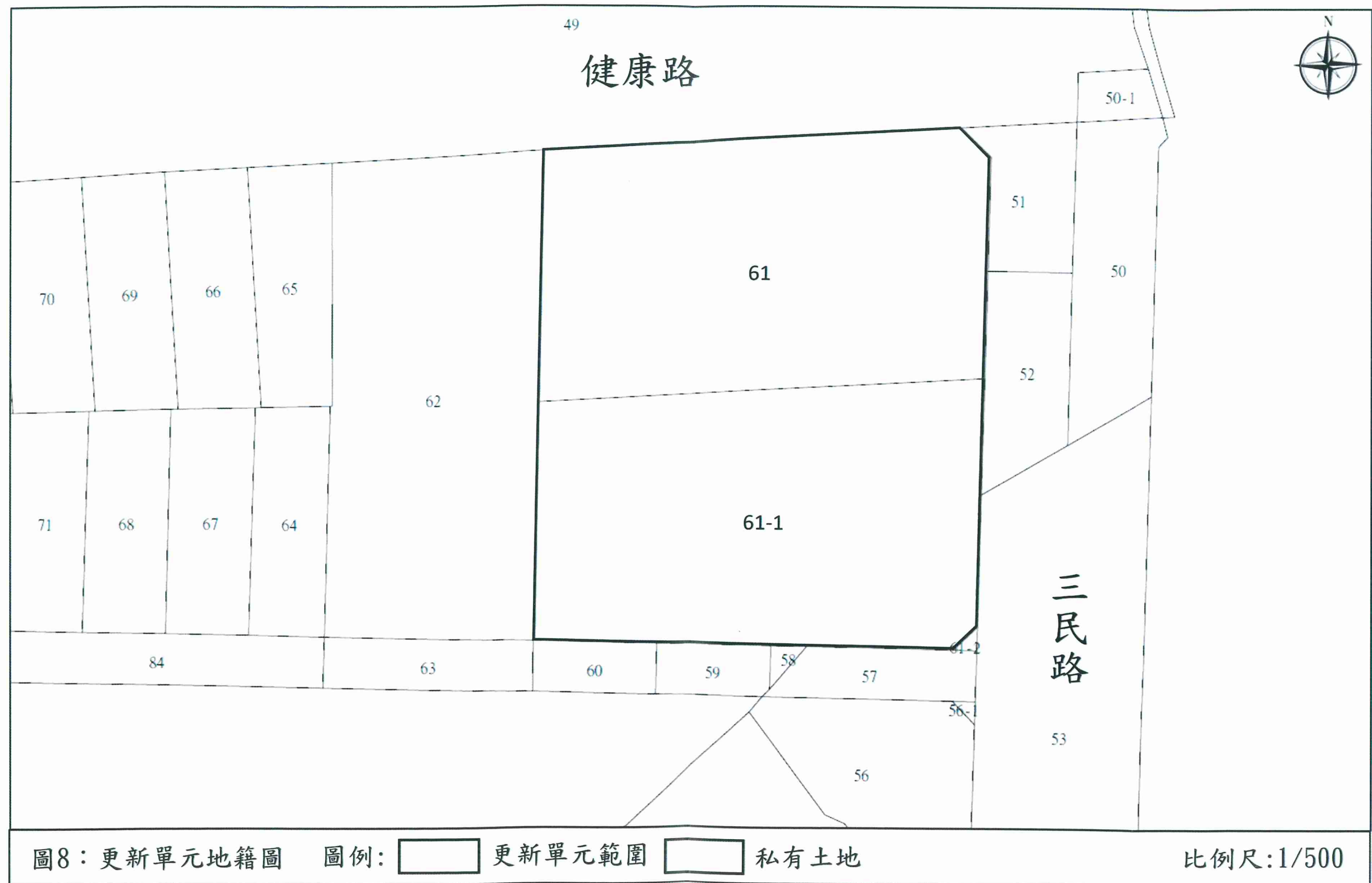


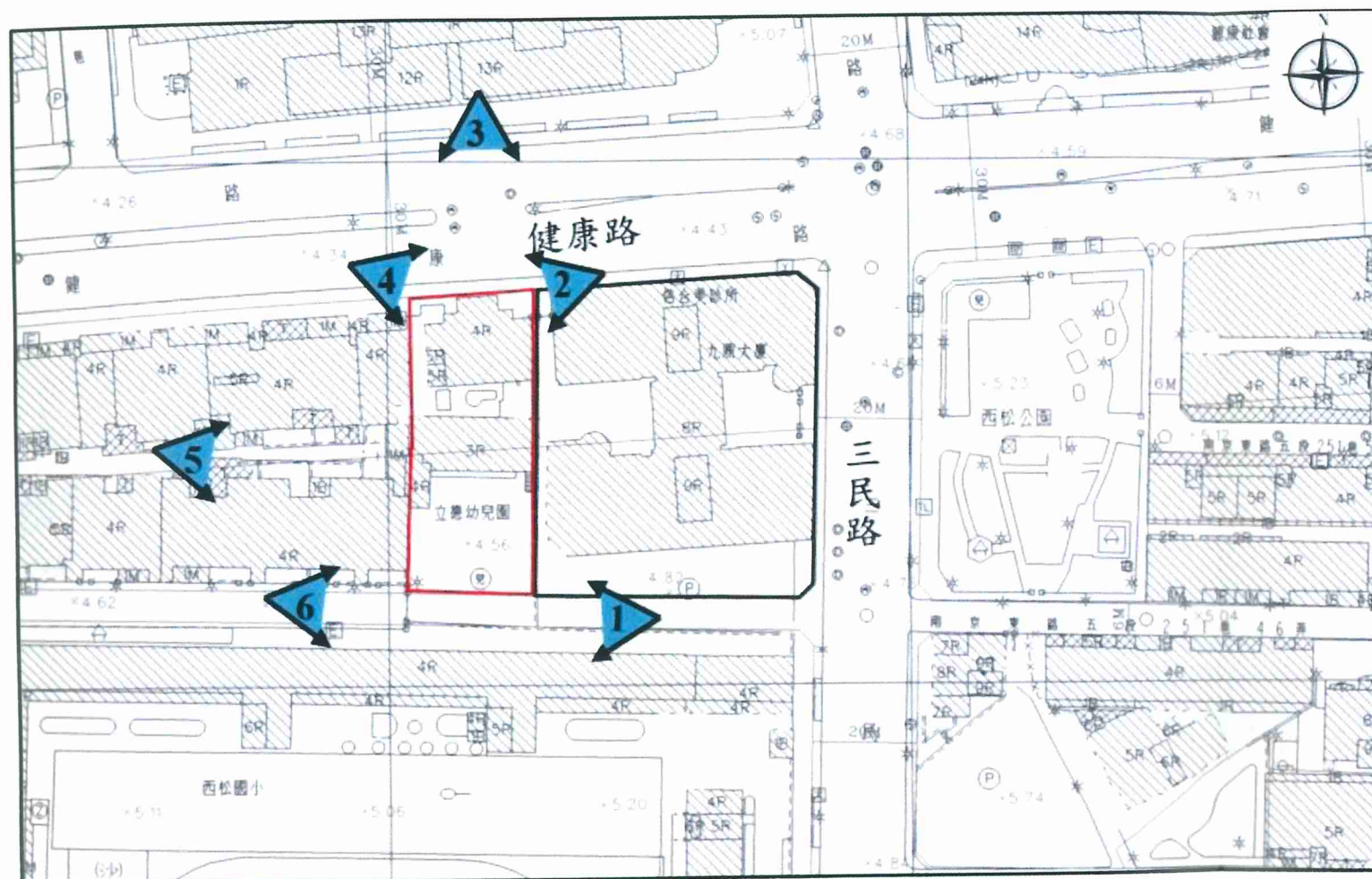
圖6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例： 更新單元

拍攝角度

編號 現況照片





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)
西側鄰地	1,419.00m ²	四層	50年
		四層	52年

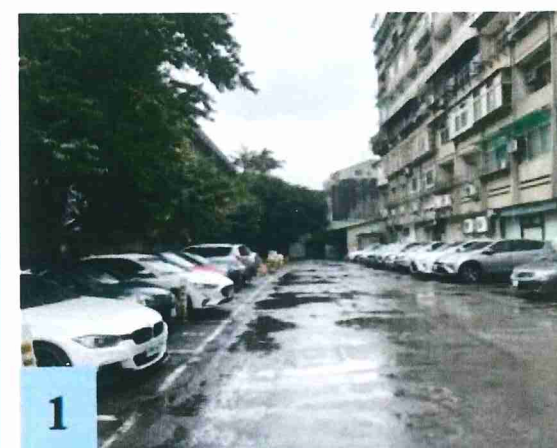


圖9：鄰地協調範圍示意圖

圖例： 更新單元 西側鄰地範圍 ↙ 拍攝角度 編號 現況照片

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，按時間順序）

- 一、巧洋實業股份有限公司 110 年 1 月 7 日巧字第 110010701 號函。
- 二、臺北市政府文化局 110 年 1 月 14 日北市文化文資字第 1103000158 號函。
- 三、臺北市政府都市發展局 110 年 6 月 21 日北市都新字第 11060037581 號函。
- 四、臺北市政府都市發展局 110 年 6 月 21 日北市都新字第 11060037582 號函。
- 五、臺北市政府工務局水利工程處 110 年 6 月 23 日北市工水下字第 1106036234 號函。
- 六、臺北市政府都市發展局 110 年 6 月 30 日北市都新字第 1103055681 號函。
- 七、臺北市都市更新處 110 年 9 月 15 日北市都新企字第 1106021929 號函。
- 八、臺北市建築管理工程處 110 年 9 月 30 日北市都建照字第 1106187005 號函。
- 九、臺北市都市更新處 110 年 10 月 4 日北市都新企字第 1103086237 號函。

巧洋實業股份有限公司 函

地址：110053 臺北市信義區基隆路一段432號15樓之5
承辦人：賴彥廷
電話：(02)2723-6901#210
傳真：(02)2725-2847

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：巧字第110010701號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如說明二

主旨：有關本公司受申請人家欣事業有限公司委託辦理之「劃定臺北市松山區西松段一小段61地號等2筆土地為更新單元」範圍內是否涉及古蹟、歷史建築或暫定歷史建築或聚落或疑似具文化資產保存潛力建物之情形，敬請貴局協助查明後惠復，請查收。

說明：

- 一、本公司受家欣事業有限公司委託辦理之「劃定臺北市松山區西松段一小段61地號等2筆土地為更新單元」，其更新單元範圍為同小段61、61-1地號2筆土地，其範圍及位置詳附件所示。
- 二、隨函檢附本案「更新單元地形圖、地籍圖、空照圖、更新單元建物外觀照片、土地及建物清冊」五式一份供核。

正本：臺北市政府文化局
副本：

負責人 張敏雄



正 本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府文化局 函

11051

臺北市信義區基隆路1段432號15樓之5

受文者：巧洋實業股份有限公司

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1103000158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：楊婉歆

電話：27208889轉3637

電子信箱：bt-veromca@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「臺北市松山區西松段一小段61地號等2筆土地」範圍內建物是否涉文化資產議題一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司110年1月7日巧字第110010701號函。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：松山區西松段一小段61、61-1地號等2筆。

(二)建物：松山區西松段一小段2405、2408、2710至2858、5434至5436、6592建號等155筆。

(三)門牌：松山區三民路9號、9-1至9-24號。

三、查旨揭基地範圍內建物非本市公告之文化資產、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、77條等相關規定辦理。

正本：巧洋實業股份有限公司
副本：

局長 蔡宗雄

副本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

110053
臺北市基隆路一段432號15樓之5
受文者：巧洋實業股份有限公司

發文日期：中華民國110年6月21日
發文字號：北市都新字第11060037581號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：王純一
電話：02-27815696轉3048
電子信箱：ur00776@mail.tapei.gov.tw

主旨：臺端委託巧洋實業股份有限公司申請自行劃定「臺北市松山區西松段一小段61地號等2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4月20日申請表及依都市更新條例第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分證明文件抽存外）（於退補正取回時請受託單位自行割下本市都市更新處留存，且檢送補正時須再檢附正本）全卷，請派員取回，並請於本局轉知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：家欣事業有限公司
副本：巧洋實業股份有限公司（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

民間申請自行劃定更新單元案退補正意見表

案名	819 劃定「臺北市松山區西松段一小段61地號等2筆土地為更新單元」	申請人	家欣事業有限公司	受託單位	巧洋實業股份有限公司
審查項目		補正意見			
1. 申請書件	1-1. 申請人基本資料	1. 申請人自劃單元同意書：建物總面積請配合冊二謄本及清冊釐清。 2. 委託書及切結書：受託單位聯絡地址漏植。 3. 建築師公會會員證請補附反面影本。 4. 請補檢附危老評估結構技師陳俊成、婁光銘之身份證明文件及切結書。			
2. 產權面積	2-1. 土地所有權人清冊	附件冊二(表1)： 1. 請依謄本順序於清冊上列人名，避免將同人名並列而順序錯亂。 2. 請將謄本上「其他登記事項」詳列於清冊之備註。 3. 「公司共有」請列於「權利範圍」。			
	2-2. 合法建築物所有權人清冊	附件冊二(表2)： 1. 各建號及合計之建物總面積請配合謄本釐清。 2. 請將謄本上「其他登記事項」詳列於清冊之備註。 3. 建號2767謄本之「建物總面積」及鄰地建物總面積請一併釐清。			
3. 更新單元相關檢討	3-1. 區位檢討				
	3-2. 規模檢討	表2-2：臨路情形所載之6公尺計畫道路請補完整路名。			
	3-3. 毗鄰畸零地檢討	1. 表2-3：建照及使照號碼填列不完整，請釐清。 2. 表2-3及地形圖：樓層數有誤請配合使照釐清。 3. 毗鄰地號分布位置及相關檢討圖、地形圖：62地號之樓層數請釐清。			
	3-4. 建築基地範圍檢討				
	3-5. 空地過大基地檢討	合法建築物證明文件：範本格式無要求，可免檢附謄本。			
	3-6. 山坡地檢討				
	3-7. 公有地檢討				
	3-8. 受保護樹木檢討	1. 請釐清空照圖、基地四周照片及樹木分布位置示意圖比例尺是否正確。 2. 樹木現況照：請附相關測量檢討。 3. 基地四周照片：請補充各編號之拍攝角度圖例/編號2、3之照片中合樹木，請釐清是否遺漏未納入檢討/請補樹木位置之編號圖例②。 4. 樹木分布位置示意圖：樹木位置之編號圖例①②與基地四周照片不符。			
	3-9. 歷史建築或聚落檢討	請補檢附函詢公文。			
	3-10. 溝渠檢討	未函詢相關單位。			
	3-11. 建物棟別檢討	1. 表2-10：建物總面積請配合附件冊二謄本及清冊釐清。 2. 表2-10：「使照完成日期」未填列使照發照日期。 3. 各棟建物現況照片：請補檢附範圍內所有門牌照片。 4. 建物棟別標示圖：請釐清比例尺是否標示正確。			
4. 建築物及地區環境狀況評估檢討	4-1. 指標(危老)	危老評估報告書： 1. 請補檢附結構技師陳俊成、婁光銘之身份證明文件及切結書。 2. 樓地板面積請配合附件冊二謄本及清冊釐清。			
6. 相關會議情形	5-1. 鄰地協調情形說明	附件冊三： 表2：請釐清鄰地合法建築物清冊之建物總面積。			
	5-2. 更新單元範圍內說明會	附件冊三： 1. 範圍內說明會意願書：影本請補蓋「與正本相符」章。 2. 表7-更新意願統計表：請配合附件冊二謄本及清冊釐清建物總面積。 3. 範圍內掛號函件回執：何煒基、何耀基皆非所有權人，請釐清。			
7. 更新單元檢討書	檢討書內容	1. (P.2)文字誤植(詳圖2應為詳圖3)，請釐清。 2. (P.3)請配合附件冊二謄及清冊本釐清總樓地板面積。 3. 更新單元與都市計畫關係說明：文字敘述與圖2內容不符，請釐清。 4. (P.7-8)表2及表3：請配合附件冊二謄本及清冊釐清建物總面積。 5. (P.11)表4：部分更新地區/單元之劃定日期文號及案名有誤及漏植，請釐清。			

審查項目	補正意見
	6. (P. 13)圖 2:底圖模糊請修正。 7. (P. 15)圖 4:人行動線系統之圖例與圖中內容不符，請澄清。 8. 附錄二:請補檢附各函詢公文。 9. 請說明未協助開闢南側 6 公尺計畫道路之原因，另請補充公益性相關內容。
8. 其他	1. 附件冊三:請釐清各表表名編號。 2. 光碟電子檔請補檢附 PDF 檔且目前檢附之 WORD 檔與紙本不符，多處漏植，各清冊建議檢附 EXCEL 檔。

副 本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

110053

臺北市基隆路一段432號15樓之5

受文者：巧洋實業股份有限公司

發文日期：中華民國110年6月21日

發文字號：北市都新字第11060037582號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：王純一

電話：02-27815696轉3048

電子信箱：ur00776@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關家欣事業有限公司委託巧洋實業股份有限公司申請自行劃定「臺北市松山區西松段一小段61地號等2筆土地為更新單元」一案，是否涉及溝渠事宜，詳如說明，請於15日內查照惠復。

說明：

- 一、依家欣事業有限公司110年4月20日申請表及依都市更新條例第23條、臺北市都市更新自治條例第15條規定辦理。
- 二、查旨案範圍內是否涉及溝渠，依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」規定，應徵詢相關主管機關意見，故請貴處於15日內惠賜卓見，俾利後續相關審查作業。
- 三、隨函檢附申請範圍地形圖、地籍圖影本各1份。

正本：臺北市政府工務局水利工程處

副本：家欣事業有限公司、巧洋實業股份有限公司、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

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：洪瑞苓
電話：02-27208889/1999轉8192
傳真：02-27226313
電子信箱：da_red@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23日
發文字號：北市工水下字第1106036234號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關大局函詢家欣事業有限公司委託巧洋實業股份有限公司申請自行劃定「臺北市松山區西松段1小段61及61-1地號等2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6月21日北市都授新字第11060037582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

都市發展局 1100623



BCAA1103055681

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：電 2021/06/23 文
交 14:04:31 章

副 本

檔 號：
保存年限：

臺北市府都市發展局 函

110053

臺北市基隆路一段432號15樓之5

受文者：巧洋實業股份有限公司

發文日期：中華民國110年6月30日

發文字號：北市都新字第1103055681號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

地址：104105臺北市中山區南京東
路3段168號17樓

承辦人：王純一

電話：02-27815696轉3048

電子信箱：ur00776@mail.taipei.gov.
tw

主旨：有關臺端委託巧洋實業股份有限公司申請自行劃定「臺北市松山區西松段一小段61地號等2筆土地為更新單元」一案涉溝渠事宜，轉知相關主管機關意見，請查照。

說明：

- 一、依本局110年6月21日北市都授新字第11060037581號函及本府工務局水利工程處110年6月23日北市工水下字第1106036234號函辦理。
- 二、隨函檢附上開函文影本，請依相關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，如有疑問請逕洽本局，當竭誠為您解答。

正本：家欣事業有限公司

副本：巧洋實業股份有限公司（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

副 本

檔 號：
保存年限：

臺北市都市更新處 函

110053

臺北市信義區基隆路一段432號15樓之5

受文者：巧洋實業股份有限公司

發文日期：中華民國110年9月15日

發文字號：北市都新企字第1106021929號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：附件1-申請範圍地形圖、附件2-地籍圖、附件3-地籍套繪圖、附件4-涉及同一宗建築基地範圍檢討相關書件影本

主旨：有關家欣事業有限公司委託巧洋實業股份有限公司申請自行劃定「臺北市松山區西松段一小段61地號等2筆土地為更新單元」涉同一宗建築基地法定空地分割疑義一案，詳如說明，請於5日內查照惠復。

說明：

- 一、依家欣事業有限公司110年7月21日申請表及依都市更新條例第23條、臺北市都市更新自治條例第15條規定辦理。
- 二、查旨揭更新單元範圍內同小段61、61-1地號等2筆土地領有本局核發之64使字第0016號使用執照，且屬完成地籍分割之建築基地，現因部分基地範圍劃定更新單元，請協助釐清本案建築基地法定空地分割檢討是否符合「建築基地法定空地分割辦法」及「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」，並於5日

內惠賜卓見，俾利後續相關審查作業。
三、隨函檢附申請範圍地形圖、地籍圖、建築物地籍套繪圖
及涉及同一宗建築基地範圍檢討相關書件影本各1份。

正本：臺北市建築管理工程處
副本：家欣事業股份有限公司、巧洋實業股份有限公司、臺北市都市更新處更新企劃科

處長 陳信良

本案依分層負責規定授權人員決行

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：顏于雅
電話：02-2720-8889#8517
電子信箱：bm1921@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9月30日
發文字號：北市都建照字第1106187005號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關家欣事業有限公司委託巧洋實業股份有限公司申請自行劃定「臺北市松山區西松段一小段61地號等2筆土地為更新單元」涉同一宗建築基地法定空地分割疑義一案，請鑒核。

說明：

- 一、依鈞局110年9月15日北市都新企字第1106021929號函辦理。
- 二、有關本市都市更新案件涉「建築基地法定空地分割辦法」、「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分地申請建築處理原則」檢討部分，鈞局業已訂定相關表格供申請人委託之開業建築師檢討填寫並簽證負責，仍請鈞局自行檢核。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：電 2021/09/30 文
交 15:24 14 章



副 本

檔 號：
保存年限：

臺北市都市更新處 函

臺北市信義區基隆路一段432號14樓之一
受文者：巧洋實業股份有限公司

發文日期：中華民國110年10月4日
發文字號：北市都新企字第1103086237號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：北市都建照字第1106187005號函

地址：104105臺北市中山區南京東
路3段168號17樓
承辦人：吳昀慶
電話：02-27815696轉3051
電子信箱：ur00854@mail.tapei.
gov.tw

主旨：有關臺端委託巧洋實業股份有限公司申請自行劃定「臺北市松山區西松段一小段61地號等2筆土地為更新單元」涉同一宗建築基地法定空地分割疑義事宜，轉知相關主管機關意見，請查照。

說明：

- 一、依本處110年9月15日北市都新企字第1106021929及建管處110年9月30日北市都建照字第1106187005號函辦理。
- 二、隨函檢附上開函文影本，請依相關機關意見辦理後續更新事宜，並請於本文送達日起5日內提送劃定更新單元相關所需書件至本處，如有疑問請逕洽本處，當竭誠為您解答。

正本：家欣事業有限公司
副本：巧洋實業股份有限公司

處長 陳信良

本案依分層負責規定授權人員決行