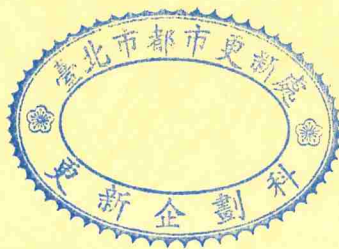


民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市大安區龍泉段一小段 694 地號
等 21 筆土地為更新單元檢討書



申請人：親嘉開發股份有限公司

中華民國 111 年 1 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	3
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訂及變更情形	9
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、更新單元範圍內公有土地意見之處理方式	11
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	11
十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形	11
伍、其他	15
陸、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形	16
一、歷次都市更新及爭議處理審議會辦理情形	16
二、申請人回應情形	16
柒、附圖	17
 附錄一、擬辦理細部計畫變更前後對照	27
附錄二、公民或團體陳情意見處理情形	30
附錄三、相關函文(公部門函覆公文)	31
附錄四、結構安全性能評估初評結果證明文件	55



圖目錄

圖 1 更新單元位置圖.....	18
圖 2 更新單元都市計畫圖.....	20
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..	21
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖.....	22
圖 5 更新單元範圍內現況照片圖.....	23
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖.....	24
圖 7 更新單元建築物套繪圖.....	25
圖 8 更新單元地籍圖.....	26
圖 9 鄰地協調範圍示意圖.....	27
附圖 1 本案原都市計畫圖.....	29
附圖 2 變更都市計畫示意圖.....	29

表目錄

表 1 土地及合法建築物權屬統計表.....	2
表 2 公益性設施及相關配置之規劃構想表.....	8
表 3 擬辦理細部計畫變更內容明細表.....	10
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 5 108 年 6 月 14 日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表....	12
表 6 109 年 5 月 11 日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表....	12
表 7 108 年 6 月 14 日北側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表	12
表 8 108 年 6 月 14 日東側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表	13
表 9 108 年 6 月 14 日南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表	13
表 10 109 年 5 月 11 日南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表 (814 地號(70 使字第 1955 號)).....	13
表 11 109 年 5 月 11 日南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表 (807 地號(70 使字第 2069 號)).....	14
表 12 109 年 5 月 11 日南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表 (806、806-1 地號(63 使字第 1711 號)).....	14
表 13 109 年 5 月 11 日南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表 (805 地號-(64 使字第 2282 號)).....	14
表 14 109 年 5 月 11 日南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表 (804、804-1 地號-(84 使字 0449 號)).....	15
表 15 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表.....	19
表 16 擬辦理細部計畫變更內容明細表.....	28



案名：劃定臺北市大安區龍泉段一小段 694 地號等 21 筆土地為更新單元檢討書

申請人：親嘉開發股份有限公司

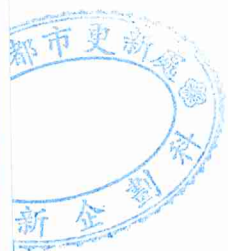
一、計畫位置：本更新單元位於臺北市大安區羅斯福路三段、羅斯福路三段 283 巷、羅斯福路 283 巷 14 弄及羅斯福路三段 333 巷所圍街廓範圍內之北側。

二、計畫範圍：臺北市大安區龍泉段一小段 694、695、696、697、698、699、699-2、699-3、700、700-1、701、702、708、708-2、708-3、708-4、708-5、818、818-2、819-2 及 822-1 地號等 21 筆土地。

三、計畫面積：3,809.48 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

本更新單元位於羅斯福路三段(40 公尺)、羅斯福路三段 283 巷(8 公尺)、羅斯福路 283 巷 14 弄(6 公尺)及羅斯福路三段 333 巷(8 公尺)所圍街廓範圍內，屬一非完整街廓。(詳圖 2)。範圍包括臺北市大安區龍泉段一小段 694、695、696、697、698、699、699-2、699-3、700、700-1、701、702、708、708-2、708-3、708-4、708-5、818、818-2、819-2 及 822-1 地號等 21 筆土地，單元面積 3,809.48 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 76 年 2 月 23 日府工二字第 149141 號公告「76 年 2 月 23 日「修訂和平東路、新生南路、羅斯福路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率為 45%，容積率 225%；第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)，建蔽率為 65%，容積率 300%。

註：依細部計畫及臺北市土地使用分區管制自治條例之規定，商業區之容積率以不得超過其面臨最寬道路寬度(以公尺計)乘以百分之五十之積數，未達 300%者，以 300%計，故本案第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)其容積率以 300%計。

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除臨羅斯福路三段 283 巷側一樓為商業使用，其餘均為住宅使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元範圍內共有 6 棟合法建物，其建物使用現況如下：

1. 已逾 30 年建築物：共 4 棟建物，分別為 2 棟 1 層樓木造建物，其建築物現況早已荒廢閒置為空屋狀態、1 棟 4 層樓加強磚造建物及 1 棟 4 層樓鋼筋混凝土造建物，其建物使用現況除臨羅斯福路三段 283 巷一樓為商業使用，其餘均為住宅使用。
2. 未達 30 年建築物：共 2 棟建物，建物均為 12 層樓鋼筋混凝土造建物，其建物使用現況均為住宅使用。

(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以臨羅斯福路三段 283 巷一樓為商業使用外，其餘皆為住宅使用型態。另北側有一處公園用地及一處變電所用地，現況已開闢做為溫州公園及台電輸變電工程處第二工務段使用；東側有一處台灣大學用地，現況已開闢做為台灣大學使用；南側有一處公園用地，現況已開闢做為文盛公園使用；西側有一處機關用地及一處醫療用地，現況已開闢做為台灣電力公司大樓及三軍總醫院汀州院區。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含大安區龍泉段一小段 694、695、696、697、698、699、699-2、699-3、700、700-1、701、702、708、708-2、708-3、708-4、708-5、818、818-2、819-2 及 822-1 地號等 21 筆土地，總面積 3,809.48 平方公尺，其中公有土地面積 283.00 平方公尺，管理機關為中華民國/財政部國有財產署，其餘均為私有土地，面積為 3,526.48 平方公尺。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有 6 棟合法建築物，總樓地板面積 11,513.52 平方公尺，其中 1 棟公有建物樓地板面積占 57.99 平方公尺，管理機關為中華民國/財政部國有財產署，其餘均為私有，建物樓地板面積為 11,455.53 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 (m ²)	比例 (%)
土地	公有	中華民國/財政部國有財產署	283.00	7.43
	私有		3,526.48	92.57
	合計		3,809.48	100.00
合法建 築物	公有	中華民國/財政部國有財產署	57.99	0.50
	私有		11,455.53	99.50
	合計		11,513.52	100.00

四、更新課題

- (一) 更新單元範圍內西側 4 層公寓建物屋齡均已超過 40 年，其耐震及防火性能皆有不足之疑慮；公有地上木造建物已荒廢閒置為空屋多年，無人維管已對附近環境造成安全及景觀上之影響，均亟待更新。
- (二) 更新單元臨計畫道路側目前均未留設人行步道，人車爭道致使行人之安全堪憂。
- (三) 更新單元內公寓及木造建築均無地下停車空間，停車需求外溢至周邊巷弄；公寓一樓做商業使用亦無臨停或裝卸空間規劃，致使整體交通規劃及停車空間均亟待改善。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

本更新單元位於民國 76 年 2 月 23 日府工二字第 149141 號公告「修訂和平東路、新生南路、羅斯福路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」計畫範圍內，鄰近周邊 500 公尺範圍內公共設施包含一處台灣大學用地(國立臺灣大學)、一處私立雅禮補習學校用地(臺北市私立南華高級中學職業進修學校)、一處大學用地(國立台灣大學水源校區)、一處國小用地(古亭國民小學)、六處公園用地(辛亥一號公園、大學公園、溫州公園、文盛公園及二處未開闢完成之公園用地)、一處變電所用地(台電輸變電工程處第二工務段)、二處交通用地(捷運台電大樓站及捷運公館站)、二處機關用地(台灣電力公司大樓及台北市政府警察局中正第二分局思源街派出所)、一處醫療用地(三軍總醫院汀州院區)、一處自來水廠用地(公館淨水場)、一處未開闢完成之廣場用地及一處未開闢完成之市場用地。

二、周邊環境發展

(一) 公共開放空間系統

本更新單元於臨羅斯福路三段 283 巷、羅斯福路三段 283 巷 4 弄及羅斯福路三段 283 巷 14 弄側未來將退縮人行步道系統，希望成為鄰近街廓後續更新之典範。期望鄰近街廓辦理都市更新時，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，逐步由點、線、面方式串聯，建立具有都市活動脈絡之系統。

(二) 交通動線配置

本更新單元周邊計畫道路均已開闢完成，其南北向交通以新生南路三段(37 公尺)為主，東西向以羅斯福路三段(40 公尺)為主，未來仍

維持現況通行。

1. 基地周邊交通系統及交通環境

本更新單元周邊主要道路為雙向道之羅斯福路三段(40 公尺)及新生南路三段(37 公尺)、次要道路為單向道之羅斯福路三段 283 巷(8 公尺)、羅斯福路 172 巷 14 弄(8 公尺)及羅斯福路三段 333 巷(8 公尺)，道路均已開闢完成；周邊大眾運輸以公車及捷運為主，最近之公車站及捷運線皆位於羅斯福路三段，分別為「台電大樓站」、「捷運台電大樓站」及「捷運公館站」。

2. 基地周邊自行車動線

本更新單元周邊自行車道僅臨新生南路三段上規劃南北向自行車專用道，其餘皆無規劃自行車專用道。

3. 基地周邊人行動線配置

本更新單元周邊除了主要道路羅斯福路三段(40 公尺)及新生南路三段(37 公尺)規劃人行專用道，其於次要道路僅劃設標線型人行道。人行動線受周邊大眾交通運輸場站位置影響，主要由羅斯福路三段進入本更新單元內。

(三) 現有周邊公共設施配置

更新單元周邊 200 公尺範圍內公共設施尚稱完備，鄰近捷運台電大樓站及公館站，公共開放空間主要分布於住宅區及商業區之間的公園為主，包含已開闢之溫州公園及文盛公園用地。

三、整體規劃構想

(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，南側臨羅斯福路三段及新生南路三段留設 3.64 公尺以上之騎樓，其餘臨計畫道路側則退縮 2 公尺以上無遮簷人行道為原則，以串聯本區人行步道及騎樓，建立完善的人行動線系統，帶動周邊商業人潮。

(二) 更新單元範圍內

1. 提供友善之人行步道，建構健全之逃生動線

本更新單元北側臨羅斯福路三段 283 巷 14 弄(6 公尺)將退縮補足 8 公尺與道路順平，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，西側臨羅斯福路三段 283 巷(8 公尺)將退縮 2 公尺以上無遮簷人行道與道路順平，以建構健全、順暢之逃生動線並提高行人步行安全。

2. 辦理細部計畫變更，改善地區環境，提高公共設施服務水準

羅斯福路三段 283 巷 4 弄(708-2 地號)未徵收開闢之計畫道路為單一開口之囊底路，路型封閉對地區交通效益不高；且多年來未徵收開闢，亦可知該路段利用度低。考量地區環境及整體公共設施服務水準提升，本案擬廢止該道路用地（面積 269 平方公尺），辦理細部計畫變更為第三種住宅區，另將單元內東北側第三種住宅區，等面積變更為綠地用地。

細部計畫變更後，將提供鄰近老舊社區一處新綠化開放空間，可與既有溫州公園及文盛公園互相串聯，擴大公共設施服務效益。並於林立的建物群中，增加植栽綠化改善都市景觀環境，型塑優質的住宅區氛圍。此外，該綠地用地並可成為當地綠生活據點及提供鄰里更多休閒遊憩空間，凝聚社區意識。

（三）其他：公益性設施及相關配置之規劃

1. 開闢綠地用地：

本案擬基地東北側 269 平方公尺之第三種住宅區土地，將辦理細部計畫變更為綠地用地，以提升整體環境品質及都市景觀，且由實施者負責開闢完成，並將土地產權移轉登記為臺北市政府。

2. 充分考量周邊交通系統

（1）考量本更新單元周邊環境發展，提供友善人行步行系統

考量本更新單元周邊環境發展，基地北側臨羅斯福路三段 283 巷 14 弄(6 公尺)將退縮補足 8 公尺與道路順平，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道；基地西側臨羅斯福路三段 283 巷(8 公尺)將退縮 2 公尺以上無遮簷人行道與道路順平，藉以達到人車分離，維護行人安全及提升地區環境品質。

（2）交通需求內部化，並將車行動線設置於次要道路，以降低周邊交通衝擊

本更新單元西側臨羅斯福路三段 283 巷及羅斯福路三段 283 巷 4 弄，因現況巷弄狹小，使得臨基地範圍多處汽車及機車違停之狀況，影響市容觀瞻及行人安全，故基地更新後地下室規劃充足之汽機車停車空間，停車需求全數內部化，改善路現況路邊停車之情形，疏解停車空間不足及巷弄雍塞之狀況。

本案未來更新後之汽機車出入口將設置於次要道路羅斯福路三段 283 巷 4 弄之單一開口囊底路，藉以達到人車分道，維護行人安全。

3. 加強都市防災機能自然永續節能減碳

本案更新後將於基地西側臨羅斯福路三段 283 巷或羅斯福路三段 283 巷 4 弄之計畫道路，規劃一處 8 公尺x20 公尺之雲梯車作業空間，提升鄰地地區防災設施，加強基地內防災機能；另外，本更新單元東北側 269 平方公尺之第三種住宅區土地，未來將辦理細部計畫變更為綠地用地，得併同鄰近之溫州公園及文盛公園，作為鄰近地區緊急避難場所，以達到都市防災之效果。

建築規劃方面，本案未來將融入「綠建築」設計理念，打造一處自然永續、節能減碳的都市環境。

4. 提供地區性公益回饋

- (1) 退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，藉此達到人車分離及保障行人步行之安全

為強化整體都市景觀及地區開放空間品質，本案將於基地北側臨羅斯福路三段 283 巷 14 弄(6 公尺)退縮補足 8 公尺與道路順平，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道；西側羅斯福路三段 283 巷(8 公尺)將退縮 2 公尺以上無遮簷人行道並與道路順平，保持淨寬達 8 公尺之車行空間，藉此達到人車分離及保障行人步行之安全。

- (2) 為促進土地集中利用使建築物合理配置及改善周邊缺乏綠化開放空間，擬辦理細部計畫變更

考量基地周邊皆為老舊公寓，鄰房棟距狹小，除了基地西側臨近溫州公園外，基地東側垂直帶則缺乏綠化開放空間，惟為改善周邊現況，更新單元東北側第三種住宅區土地，將擬辦理細部計畫變更為綠地用地，且開放供公眾使用，提升鄰里住戶友善及舒適之休憩空間。

為促進土地集中利用使建築物合理配置，羅斯福路三段 283 巷 4 弄(708-2 地號)未徵收開闢之計畫道路，將擬辦理細部計畫變更為第三種住宅區，使更新後之建物可集中建築於基地西側，將綠化空間集中留設於基地東側，得銜接未來規劃之東北側綠地用地，形成帶狀式綠化空間，降低鄰房棟距之壓迫感，型塑優質的住宅環境。

- (3) 範圍內閒置多年之建築物，透過都市更新整體規劃

基地範圍內現有巷(同小段 699、700、700-1、819-2 及 822-1 地號)，現況已被鐵皮圍牆圍住且閒置多年，更新後將一併整體規劃現有巷與建築物量體配置，並強化區內開放空間品質及綠化環

境。

(4) 應申請「提供社會福利設施或其他公益設施容積獎勵」項目

申請人所持有之 2 棟 12 層樓鋼筋混凝土造建築物，業經台北市土木技師公會 110 年 9 月 14 日北土技字第 1102003919 號函回覆審查結果，其結構安全性能評估結果未達最低等級(危險度總分數 $R > 50.29$)尚屬合理。故該 2 棟 12 層樓建築物符合申請危老重建資格，但若能改以申請辦理都市更新，並與臨羅斯福路三段 283 巷之 2 棟四層樓公寓合併開發，將能避免西側四層樓公寓單獨申請都市更新，因基地規模面積太小以致建築規劃之拘限，且全案 21 筆土地整體規劃，更能達成該四層樓公寓住戶改建之期待。

申請人持有之房地已符合辦理危老重建資格，可取得危老 1.4 倍容積獎勵上限，若與西側四層樓公寓共同採都市更新方式開發，即使不爭取提供社福或其他公益設施、捐贈都市更新基金等公益性質之容積獎勵，仍可取得 1.5 倍都更容積獎勵上限。惟為彰顯本案之公益性，申請人願意將所增額之 10% 容積獎勵，採具有公益性質之獎勵項目申請，包括「提供社會福利設施或其他公益設施容積獎勵」，以及本市都市更新建築容積獎勵辦法中「捐贈都市更新基金」等兩項，說明如下：

申請人土地所有產權之基準容積為 $5,598.00 \text{ m}^2$ ，擬提供具公益性質之容積獎勵比例佔 10% (獎勵面積約 559.80 m^2)，並承諾前述獎勵容積面積申請「提供社會福利設施或其他公益設施容積獎勵」項目至少佔 80% 以上 ($559.80 \text{ m}^2 \times 80\% = 447.84 \text{ m}^2$)，全案更新單元之基準容積為 $8,031.39 \text{ m}^2$ ，故未來全案將至少申請「提供社會福利設施或其他公益設施容積獎勵」項目 5.6% 容積獎勵比例 ($447.84 \text{ m}^2 \div 8,031.39 \text{ m}^2$) 以上，其餘不足處 ($559.80 \text{ m}^2 - 447.84 \text{ m}^2 = 111.96 \text{ m}^2$) 以申請「捐贈都市更新基金」項目補足。

(5) 經第 504 次審議會決議，申請人額外捐贈千分之一總銷金額予都市更新基金。

5. 無障礙空間

本案更新後室外公共通路、無障礙坡道、停車空間、無遮簷人行道、大門出入口、昇降設備將符合臺北市居住空間通用設計準則，以強化水平及垂直共用空間之可及性與安全性，並增加公共設施設備使用之便利性與舒適性。

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	開闢綠地用地	基地東北側 269 平方公尺之第三種住宅區土地，將辦理細部計畫變更為綠地用地，且由實施者負責開闢完成，並將土地產權移轉登記為臺北市政府。
2	充分考量周邊交通系統	1. 考量基地周邊環境發展，提供友善人行步行系統。 2. 交通需求內部化，並將車行動線設置於次要道路，以降低周邊交通衝擊。
3	加強都市防災機能自然永續節能減碳	1. 退縮留設消防車救災空間。 2. 基地東北側 269 平方公尺之第三種住宅區土地，將辦理細部計畫變更為綠地用地，得併同鄰近之溫州公園及文盛公園，作為鄰近地區緊急避難場所。 3. 融入「綠建築」設計理念，打造一處自然永續、節能減碳的都市環境。
4	提供地區性公益回饋	1. 基地北側臨羅斯福路三段 283 巷 14 弄(6 公尺)將退縮補足 8 公尺與道路順平，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道。 2. 基地西側臨羅斯福路三段 283 巷(8 公尺)將退縮 2 公尺以上無遮簷人行道與道路順平，藉此保持淨寬 8 公尺之車行空間。 3. 基地東北側 269 平方公尺之第三種住宅區土地，將辦理細部計畫變更為綠地用地，且由實施者負責開闢完成，並將土地產權移轉登記為臺北市政府。 4. 為促進土地集中利用使建築物合理配置，羅斯福路三段 283 巷 4 弄(708-2 地號)未徵收開闢之計畫道路，將辦理細部計畫變更為第三種住宅區，使更新後之建物可集中建築於基地西側。 5. 範圍內閒置多年之建築物，透過都市更新整體規劃。 6. 申請人土地所有產權之基準容積為 5,598.00 m ² ，擬提供具公益性質之容積獎勵比例佔 10% (獎勵面積約 559.80 m ²)，並承諾前述獎勵容積面積申請「提供社會福利設施或其他公益設施容積獎勵」項目至少佔 80% 以上，其餘不足處以申請「捐贈都市更新基金」項目補足。 7. 申請人額外捐贈千分之一總銷金額充實都市更新基金。
5	推動友善無障礙空間	更新後室外公共通路、無障礙坡道、停車空間、無遮簷人行道、騎樓、大門出入口、昇降設備、公共樓梯及走廊、扶手設置及室內環境，將符合臺北市居住空間通用設計準則。

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（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，未有空地過大情形。

二、更新單元規模

本更新單元面積 3,809.48 平方公尺，不含道路用地面積 3,540.48 平方公尺，其所在街廓面積為 13,274.48 平方公尺，占該街廓 26.67%，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 2 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(民國 107 年 8 月 1 日指標)

本更新單元符合下列指標：

- (一) 指標二：「更新單元內現有巷道寬度小於六公尺者之長度占現有巷道總長度比例達二分之一以上。」：申請範圍內現有巷道總長度，經黃文孝專業技師簽認，合計為 30.74 公尺，其中寬度小於六公尺之長度為 26.65 公尺，占現有巷道總長度比例 86.70%，符合規定。
- (二) 指標七：「更新單元內四層以上之合法建築物棟數比例達三分之一以上，且該四層以上合法建築物二分之一以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。」：申請範圍內總計建築物 6 棟，四層樓以上合法建築物共 4 棟，戶數為 59 戶，無設置電梯設備且法定停車位共 2 棟，計算結果更新單元內四層樓以上之合法建築物佔全部棟數 66.67%，四層樓以上合法建築物無設置電梯及法定停車位數低於戶數占全部四層樓棟數比例 50.00%，符合規定。

四、更新單元涉及都市計畫之擬訂及變更情形

本更新單元範圍內羅斯福路三段 283 巷 4 弄(708-2 地號，面積 269 平方公尺)屬未徵收開闢之計畫道路，且為單一開口之囊底路，路型封閉對地區交通效益不高，惟多年來未徵收開闢，亦可知該路段利用度低。

考量地區環境及整體公共設施服務水準提升，本案擬將 708-2 地號，辦理細部計畫變更為第三種住宅區；另將單元內西側第三種住宅區，以同等面積變更為綠地用地，且由實施者負責開闢完成，並將土地產權

移轉登記為臺北市政府，詳表 3。

細部計畫變更後，將提供鄰近老舊社區一處新的綠地空間，可與既有溫州公園及文盛公園互相串聯，擴大公共設施服務效益。並於林立的建物群中，增加植栽綠化改善都市景觀環境，型塑優質的住宅區氛圍。此外，該綠地用地並可成為當地綠生活據點及提供鄰里更多休閒遊憩空間，凝聚社區意識。相關細部計畫變更將於都市更新事業計畫階段配合都市更新條例施行細則第 22 條辦理相關都市計畫變更程序。

表3 擬辦理細部計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (m ²)	新計畫 (m ²)		
變 1	基地西側羅斯福路三段 283 巷 4 弄(708-2 地號)	道路用地 269 m ²	第三種住宅區 269 m ²	為辦理都市更新，整體開發設計、集中土地利用。	實際變更面積應以樁位測定
變 2	基地東北側	第三種住宅區 269 m ²	綠地用地 269 m ²	依原計畫道路面積留設等面積之公共設施用地(新增綠地用地)	後，地籍分割登載面積為準

五、更新單元涉及畸零地檢討情形

本更新單元經丁清彥及梁奕君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

本更新單元經臺北市政府都市發展局都市規劃科及臺北市政府大地工程處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。另有關溝渠，經臺北市政府工務局水利工程處 109 年 1 月 20 日北市工水下字第 1096016675 號函：「查旨揭地號土地上及周仍有具公共排水功能之既有排水溝(確實位置應辦理土地鑑界)，惟圍牆內隱蔽部分無法勘查確認是否存有既有公共排水，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，非經主管機構核准，土地所有人、占有人或使用人不得變更。』規定辦理，開發基地倘新發現或既有排水溝需辦理排水改道事宜，請檢附相關排水改道圖說，依程序向本市建築管理工程處申請轉送本處審查，

並依通過之設計圖說施作，基地內排水溝施工完成後應由起造人負責管理。」(詳附錄三)

八、更新單元範圍內公有土地意見之處理方式

本更新單元範圍內公有土地為中華民國(管理機關：財政部國有財產署)，經管理機關民國 108 年 6 月 10 日台財產北改字地 10800157090 號函復在案(詳附錄三)。

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

本更新單元經丁清彥及梁奕君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 108 年 6 月 14 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 4。

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

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)	24	22	3,526.48	11,455.53
目前有更新意願數(B)	18	17	3,234.88	11,101.21
目前有更新意願比(B/A)	75.00%	77.27%	91.73%	96.91%
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)	6	5	291.60	354.32
目前未表達意願比(D/A)	25.00%	22.73%	8.27%	3.09%

統計日期：108 年 6 月 29 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已建築完成且年期逾 30 年，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 108 年 6 月 14 日及 109 年 5 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 5 至表 13。

表5 108年6月14日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表

人數及面積 同意數及比例	所有權人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和(A)	204	203	4,679.00	27,600.13
目前有更新意願數(B)	12	12	386.78	1,910.32
目前有更新意願比(B/A)	5.88%	5.91%	8.27%	6.92%
目前無更新意願數(C)	3	3	35.86	275.39
目前無更新意願比(C/A)	1.47%	1.48%	0.77%	1.00%
目前未表達意願數(D)	189	188	4,256.36	25,414.42
目前未表達意願比(D/A)	92.65%	92.61%	90.96%	92.08%

統計日期：108年6月29日止

表6 109年5月11日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表

人數及面積 同意數及比例	私有所有權人數(人)		私有面積(平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和(A)	239.00	238.00	5,262.00	31,874.86
目前有更新意願數(B)	25.00	25.00	678.98	3,731.49
目前有更新意願比(B/A)	10.46%	10.50%	12.90%	11.71%
目前無更新意願數(C)	4.00	4.00	75.37	470.13
目前無更新意願比(C/A)	1.67%	1.68%	1.43%	1.47%
目前未表達意願數(D)	210.00	209.00	4,507.65	27,515.49
目前未表達意願比(D/A)	87.87%	87.82%	85.66%	86.32%

註：1. 共有部份 3252 建號按各建號持分權利範圍分算至各建號中，惟 3211、3228、3230 及 3242 建號共有持分為 0；及共有部份 3085 建號按各建號持分權利範圍分算至各建號中，惟 3049、3050、3051、3052、3053、3059、3065、3067 及 3078 建號共有持分為 0，致騰本面積(同全區總和)31,874.86 m²與持分加總面積 31,717.11 m²不符，特此說明。

2. 統計日期：109年6月29日止

表7 108年6月14日北側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表

人數及面積 同意數及比例	所有權人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和(A)	28	28	1,054.00	4,219.24
目前有更新意願數(B)	3	3	75.99	316.49
目前有更新意願比(B/A)	10.71%	10.71%	7.21%	7.50%
目前無更新意願數(C)	1	1	25.33	109.12
目前無更新意願比(C/A)	3.57%	3.57%	2.40%	2.59%
目前未表達意願數(D)	24	24	952.68	3,793.63
目前未表達意願比(D/A)	85.71%	85.71%	90.39%	89.91%

統計日期：108年6月29日止

表8 108年6月14日東側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	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)	68	68	2,043	10,828.52
目前有更新意願數(B)	0	0	0	0
目前有更新意願比(B/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
目前無更新意願數(C)	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)	68	68	2,043	10,828.52
目前未表達意願比(D/A)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

統計日期：108年6月29日止

表9 108年6月14日南側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	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)	110	109	1,582.00	12,552.37
目前有更新意願數(B)	9	9	310.79	1,593.83
目前有更新意願比(B/A)	8.18%	8.26%	19.65%	12.70%
目前無更新意願數(C)	3	3	10.53	166.27
目前無更新意願比(C/A)	2.73%	2.75%	0.67%	1.32%
目前未表達意願數(D)	98	97	1,260.68	10,792.27
目前未表達意願比(D/A)	89.09%	88.99%	79.69%	85.98%

統計日期：108年6月29日止

表10 109年5月11日南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(814地號(70使字第1955號))

同意數及比例	私有所有權人數(人)		私有面積(平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和(A)	45.00	46.00	487.00	6,385.84
目前有更新意願數(B)	0.00	0.00	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)	0.00	0.00	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)	45.00	46.00	487.00	6,332.65
目前未表達意願比(D/A)	100.00%	100.00%	100.00%	99.17%

註：1. 共有部份 3252 建號按各建號持分權利範圍分算至各建號中，惟 3211、3228、3230 及 3242 建號共有持分為 0，致謄本面積(同全區總和)6,385.84 m²與持分加總面積 6,332.65 m²不符，特此說明。

2. 統計日期：109年6月29日止

表11 109年5月11日南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(807地號(70使字第2069號))

人數及面積 同意數及比例	私有所有權人數(人)		私有面積(平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總合(A)	37.00	37.00	274.00	2,897.42
目前有更新意願數(B)	2.00	2.00	6.44	68.26
目前有更新意願比(B/A)	5.41%	5.41%	2.35%	2.36%
目前無更新意願數(C)	1.00	1.00	21.62	226.87
目前無更新意願比(C/A)	2.70%	2.70%	7.89%	7.83%
目前未表達意願數(D)	34.00	34.00	245.94	2,497.73
目前未表達意願比(D/A)	91.89%	91.89%	89.76%	86.21%

註：1. 共有部份3085建號按各建號持分權利範圍分算至各建號中，惟3049、3050、3051、3052、3053、3059、3065、3067及3078建號共有持分為0，致騰本面積(同全區總和)2,897.42 m²與持分加總面積2,792.86 m²不符，特此說明。

2. 統計日期：109年6月29日止

表12 109年5月11日南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(806、806-1地號(63使字第1711號))

人數及面積 同意數及比例	私有所有權人數(人)		私有面積(平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總合(A)	27.00	25.00	687.00	2,910.43
目前有更新意願數(B)	6.00	6.00	237.11	986.33
目前有更新意願比(B/A)	22.22%	24.00%	34.51%	33.89%
目前無更新意願數(C)	2.00	2.00	28.42	134.14
目前無更新意願比(C/A)	7.41%	8.00%	4.14%	4.61%
目前未表達意願數(D)	19.00	17.00	421.47	1,789.96
目前未表達意願比(D/A)	70.37%	68.00%	61.35%	61.50%

統計日期：109年6月29日止

表13 109年5月11日南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(805地號-(64使字第2282號))

人數及面積 同意數及比例	私有所有權人數(人)		私有面積(平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總合(A)	3.00	3.00	134.00	524.10
目前有更新意願數(B)	1.00	1.00	26.80	104.82
目前有更新意願比(B/A)	33.33%	33.33%	20.00%	20.00%
目前無更新意願數(C)	0.00	0.00	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)	2.00	2.00	107.20	419.28
目前未表達意願比(D/A)	66.67%	66.67%	80.00%	80.00%

統計日期：109年6月29日止

表14 109年5月11日南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(804、804-1地號-(84使字0449號))

人數及面積 同意數及比例	私有所有權人數(人)		私有面積(平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總合(A)	31.00	31.00	583.00	4,109.31
目前有更新意願數(B)	13.00	13.00	332.64	2,255.59
目前有更新意願比(B/A)	41.94%	41.94%	57.06%	54.89%
目前無更新意願數(C)	0.00	0.00	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)	18.00	18.00	250.36	1,853.72
目前未表達意願比(D/A)	58.06%	58.06%	42.94%	45.11%

統計日期：109年6月29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5.88%、建物人數為5.91%、土地面積為8.27%、建物面積為6.92%，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75.00%、建物人數為77.27%、土地面積為91.73%、建物面積為96.91%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

本更新單元相鄰土地所有權人參與更新意願比例，北側相鄰土地協調會結果土地人數為10.71%、建物人數為10.71%、土地面積為7.21%及建物面積為7.50%；東側相鄰土地協調會結果土地人數為0.00%、建物人數為0.00%、土地面積為0.00%及建物面積為0.00%；南側相鄰土地協調會結果土地人數為8.18%、建物人數為8.26%、土地面積為19.65%及建物面積為12.70%皆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75.00%、建物人數為77.27%、土地面積91.73%及建物面積為96.91%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

伍、其他

本更新單元依地籍測量分割結果為準，若涉及道路截角，則應剔除於更新單元外。

陸、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形

一、歷次都市更新及爭議處理審議會辦理情形

- (一) 本案經提 110 年 5 月 7 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 473 次審議會決議如下：考量本案更新單元範圍內東側建築物未達都更年限且設產單疑義，不同意劃定，惟涉及部分老舊建物及財政部國有財產署土地，請本市都市更新處協助召開法令說明會。
- (二) 本案經提 110 年 10 月 25 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 504 次審議會決議如下：
1. 有關回饋方案之文字內容，請申請人依委員意見酌修。
 2. 考量本案另有產權單純之情形，爰請申請人仍須額外捐贈千分之一總銷金額充實都市更新基金。
 3. 有關本案都市計畫變更方案，後續請實施者依臺北市政府都市發展局（都市規劃科）意見辦理，並建議將開放空間及周邊環境整體納入考量。
 4. 有關受保護樹木，後續請實施者依臺北市文化局意見辦理。
 5. 原則同意本案更新單元劃定，另請申請人應依前述事項辦理。

二、申請人回應情形

(一) 第 473 次臺北市都市更新及爭議處理審議會回應情形：

本市都市更新處為確認本案後續辦理方向，爰於 110 年 6 月 20 日邀集規劃單位召開討論如何協助原申請案中臨羅斯福路二段 283 巷二棟四樓舊公寓都更改建會議並初步取得共識，請申請人就原申請範圍內東側未達 30 年更新年限之 12 層建築物應如何與四樓舊公寓合併開發提出更具公益性之作法，再提審議會重新討論。

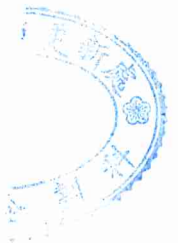
(二) 第 504 次臺北市都市更新及爭議處理審議會回應情形：

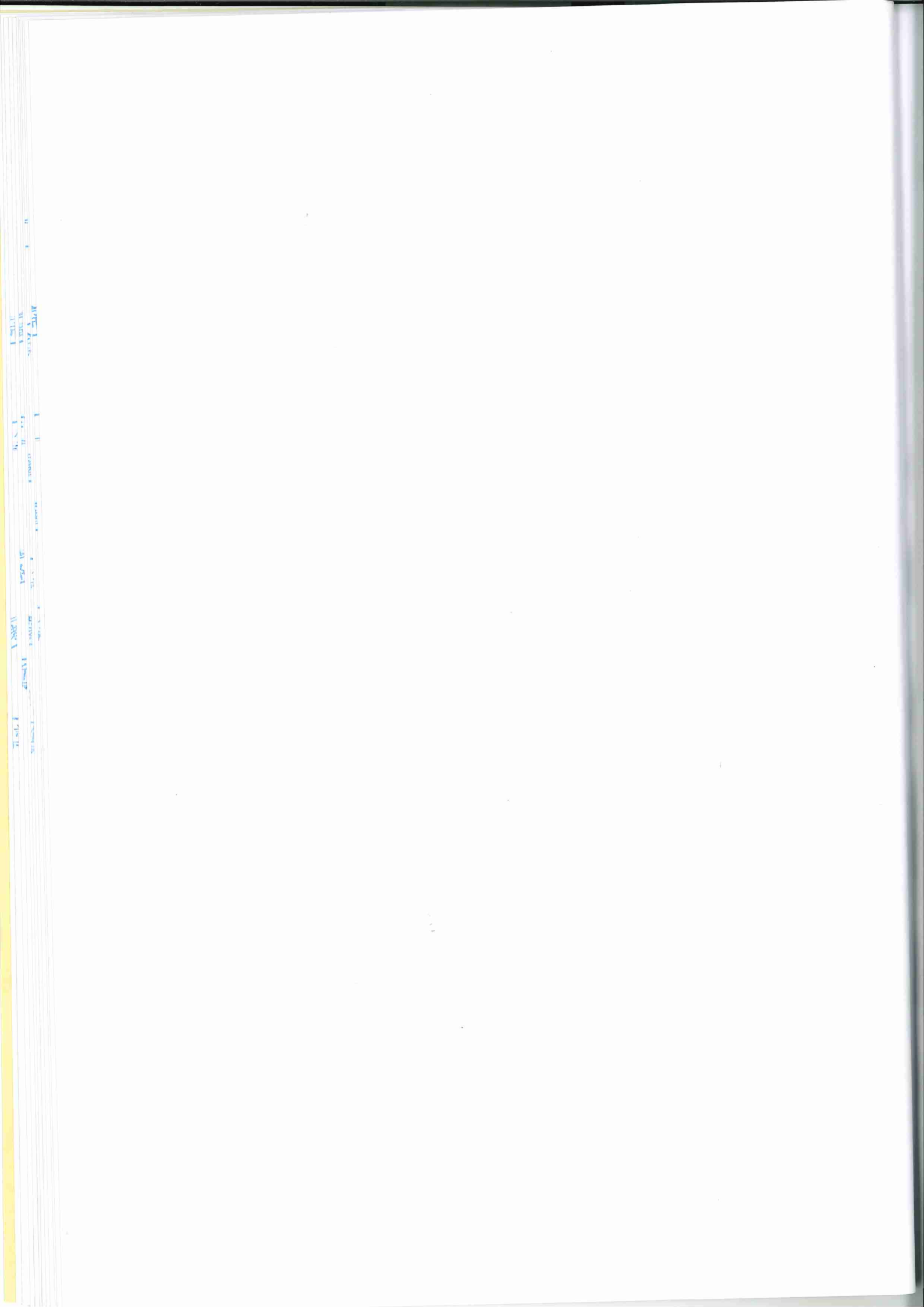
本案前於第 473 次審議會決議，考量建物年限及產權等因素，爰不同意劃定更新單元，惟會後與西側土地及老舊建物所有權人研商，認為若僅西側單獨更新將造成建築規劃之拘限，亦對整體環境改善不利，爰研擬方案並盡力與更新處協調討論。經評估本案東側建築物，業經專業機構依建管相關法規評定結果為未達最低等級，且可申請辦理危老取得 1.4 倍容積獎勵；又本案若採都市更新辦理，既使不爭取提供社福或其他公益設施、捐贈都市更新基金項目之容積獎勵，仍可取得 1.5 倍容積獎勵。因此，盡力協調東側所有權人，考量地區整體

發展及提升都更效益，同意就範圍內東側未達 30 年更新年限之建物，依其超出危老容獎上限部分之其餘都更容獎給予相關回饋樓地板面積或提供都更基金，具體公益性說明如下：

1. 申請人土地所有產權之基準容積為 5,598.00 m^2 ，擬提供具公益性質之容積獎勵比例佔 10%（獎勵面積約 559.80 m^2 ），並承諾前述獎勵容積面積申請「提供社會福利設施或其他公益設施容積獎勵」項目至少佔 80% 以上，其餘不足處以申請「捐贈都市更新基金」項目補足（詳檢討書 P.7）。
2. 遵照第 504 次審議會決議，申請人額外捐贈千分之一總銷金額充實都市更新基金。

柒、附圖





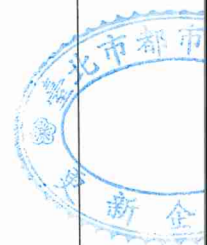
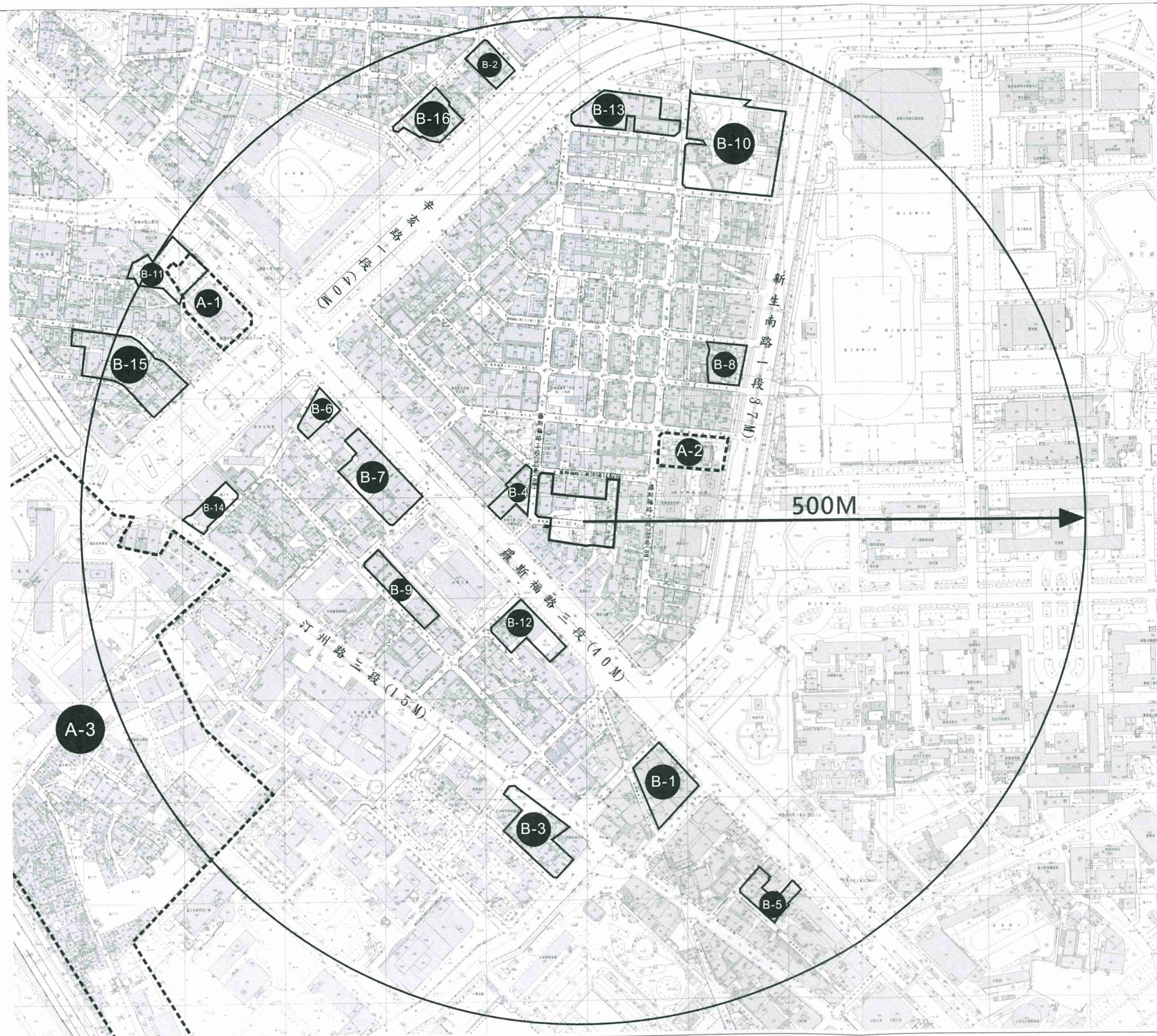


圖1：更新單元位置圖 圖例：□ 更新單元 □ 鄰近已公告更新地區 □ 鄰近已劃定更新單元

比例尺：1/4000

表15 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	089年6月26日 府都四字第8904521800號	羅斯福路、辛亥路西側更新地區
A-2	089年6月26日 府都四字第8904521800號	新生南路三段八六巷南側更新地區
A-3	107年8月13日 府都新字第10760057111號	三軍總醫院附近更新地區
B-1	091年5月10日 府都新字第09010253700號	劃定臺北市中正區福和段一小段852地號等58筆土地為更新單元
B-2	097年11月07日 府都新字第09707139100號	劃定臺北市大安區龍泉段二小段745地號等7筆土地為更新單元
B-3	097年12月9日 府都新字第09707426000號	劃定臺北市中正區福和段二小段267-16地號等28筆土地為更新單元
B-4	098年11月13日 府都新字第09804684300號	劃定臺北市大安區龍泉段一小段825地號等6筆土地為更新單元
B-5	098年1月8日 府都新字第09707806500號	劃定臺北市中正區福和段二小段361-4地號等15筆土地為更新單元
B-6	098年2月27日 府都新字第09800325300號	劃定臺北市中正區福和段一小段358地號等11筆土地為更新單元
B-7	098年4月10日 府都新字第09800767000號	劃定臺北市中正區福和段一小段506地號等41筆土地為更新單元
B-8	098年4月11日 府都新字第09800884900號	劃定臺北市大安區龍泉段一小段550地號等22筆土地為更新單元
B-9	098年7月10日 府都新字第09802847200號	劃定臺北市中正區福和段一小段558地號等8筆土地為更新單元
B-10	098年7月31日 府都新字第09803367900號	變更臺北市大安區龍泉段一小段169地號等27筆土地為同小段169地號等26筆土地更新單元
B-11	098年8月12日 府都新字第09803435200號	劃定臺北市中正區福和段一小段10-1地號等18筆土地為更新單元
B-12	101年12月3日 府都新字第10131144400號	劃定臺北市中正區福和段一小段694地號等18筆土地為更新單元
B-13	101年9月19日 府都新字第10131100800號	劃定臺北市大安區龍泉段一小段393地號等17筆土地為更新單元
B-14	102年9月2日 府都新字第10231283200號	劃定臺北市中正區福和段一小段363-2地號等7筆土地為都市更新單元
B-15	104年4月8日 府都新字第10332259600號	劃定臺北市中正區福和段一小段221地號等47筆土地為更新單元
B-16	105年9月1日 府都新字第10531654300號	劃定臺北市大安區龍泉段二小段771地號等27筆土地為更新單元

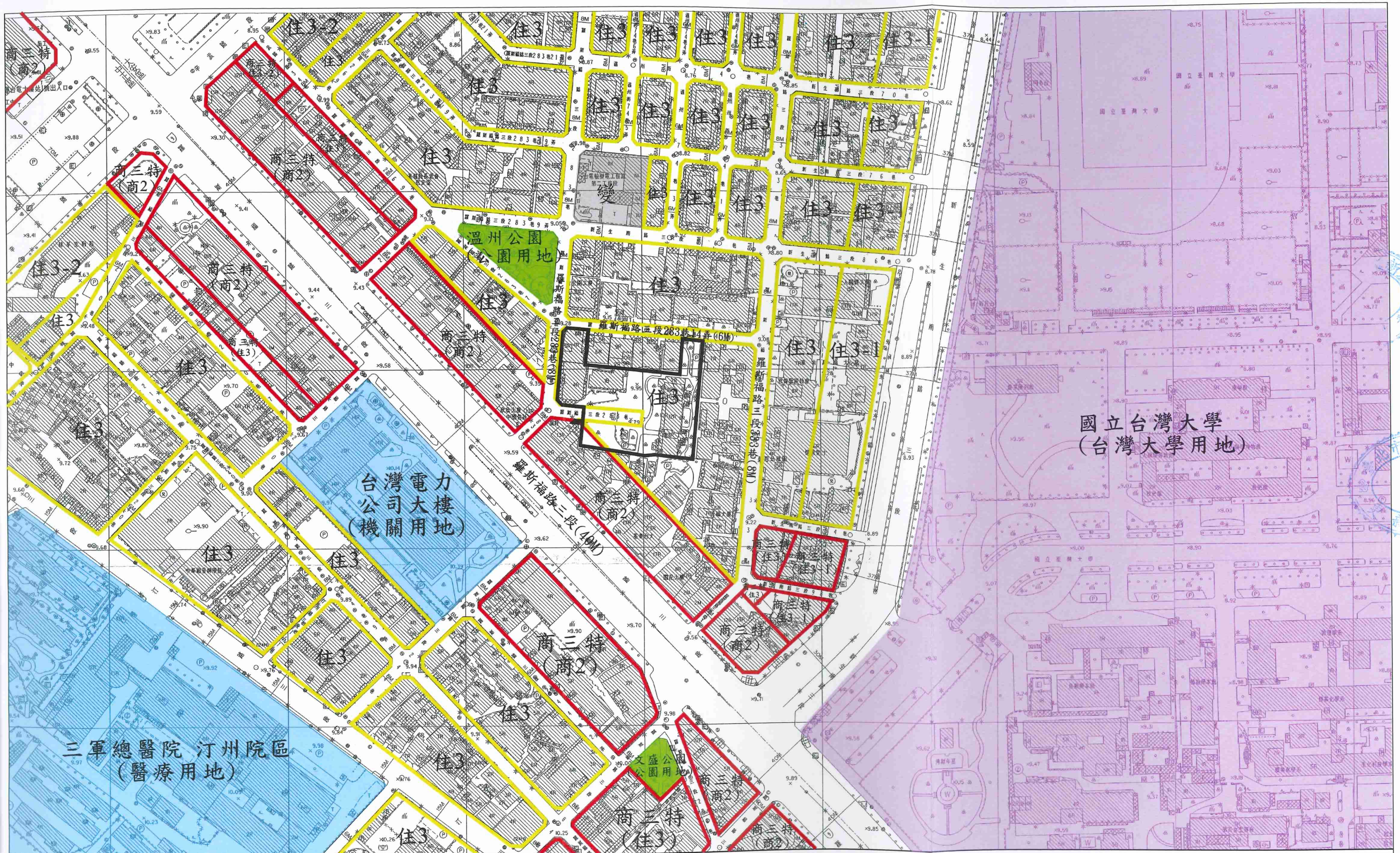


圖2:更新單元都市計畫圖

圖例:

更新單元	住宅區	機關用地	台灣大學用地
商業區	公園用地	變電所用地	醫療用地

比例尺 1/2000

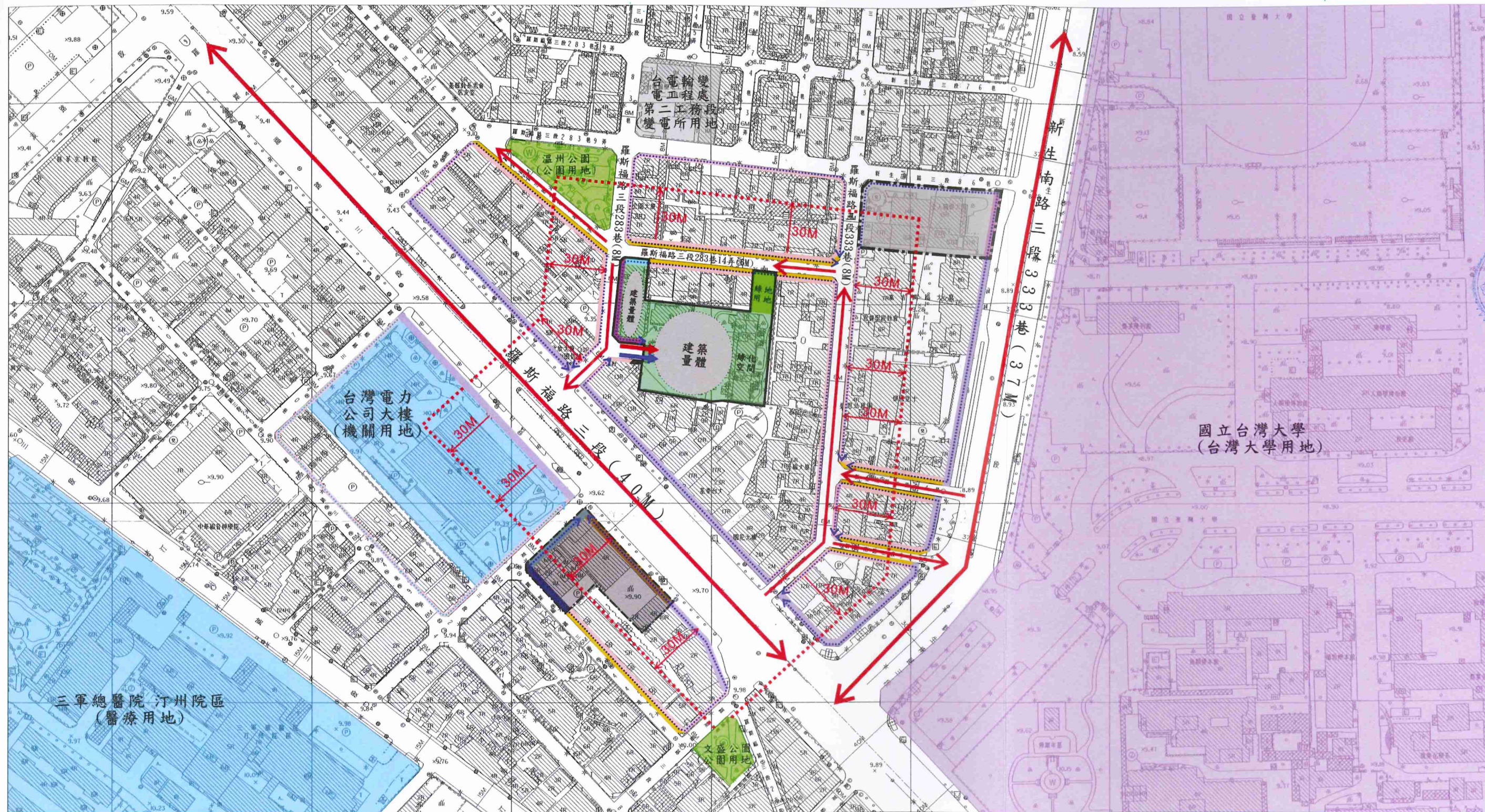


圖3:更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深30公尺範圍建議圖

- | | | | |
|-----------------|-------------------------------|---|--------|
| 更新單元 | 台灣大學用地 | 建議街廓臨未達8公尺之計畫道路側退縮補足8公尺並與道路順平，另再退縮2公尺以上無遮簷人行道 | 人行出入口 |
| 建議範圍 | 變電所用地 | 留設3.64公尺騎樓 | 車行出入口 |
| 周邊事業計畫範圍 | 留設4公尺騎樓 | 留設3.64公尺騎樓 | 建議人行動線 |
| 消防救災範圍(11M) | 留設3.6公尺無遮簷人行道 | 留設3公尺無遮簷人行道 | 現況車行動線 |
| 雲梯車作業空間(8Mx20M) | 退縮2公尺以上無遮簷人行道 | 綠化空間 | 建築量體 |
| 醫療用地 | 建議退縮2公尺以上無遮簷人行道 | 綠地用地 | |
| 機關用地 | 退縮補足8公尺並與道路順平，另再退縮2公尺以上無遮簷人行道 | | |
| 公園用地 | | | |

比例尺: 1/2000

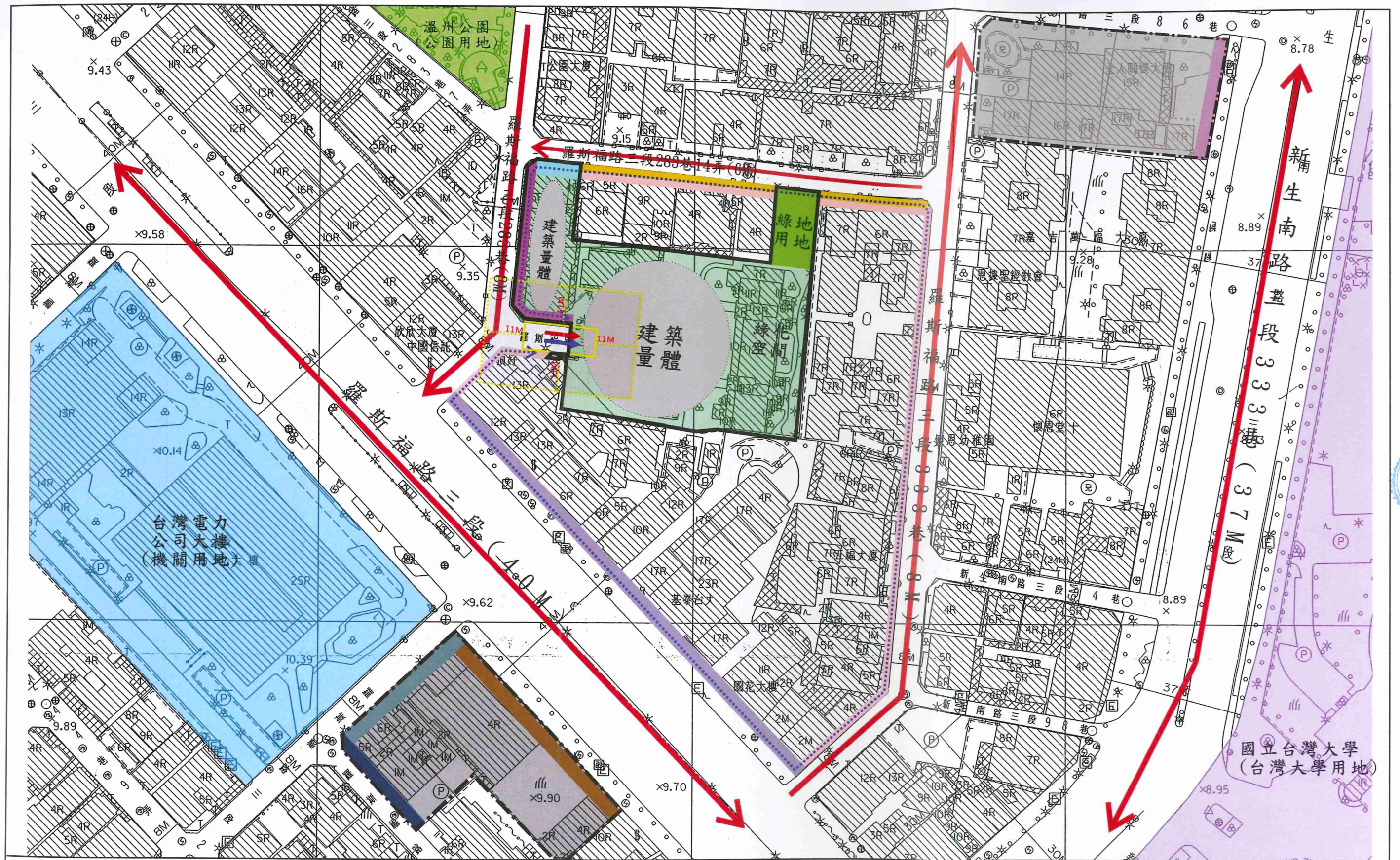


圖4：更新單元範圍
內規劃構想圖

- | | | | |
|----------|---|-------------------------------|--------|
| 更新單元 | 留設4公尺騎樓 | 退縮2公尺以上無遮簷人行道 | 建議人行動線 |
| 周邊事業計畫範圍 | 留設3.6公尺無遮簷人行道 | 建議退縮2公尺以上無遮簷人行道 | 現況車行動線 |
| 醫療用地 | 留設3.64公尺騎樓 | 退縮補足8公尺並與道路順平，另再退縮2公尺以上無遮簷人行道 | |
| 公園用地 | 留設3.64公尺騎樓 | 建築量體 | |
| 台灣大學用地 | 留設3公尺無遮簷人行道 | 人行出入口 | |
| 綠化空間 | 建議街廓臨未達8公尺之計畫道路側退縮補足8公尺並與道路順平，另再退縮2公尺以上無遮簷人行道 | 車行出入口 | |
| 綠地用地 | | | |

比例尺：1/1000

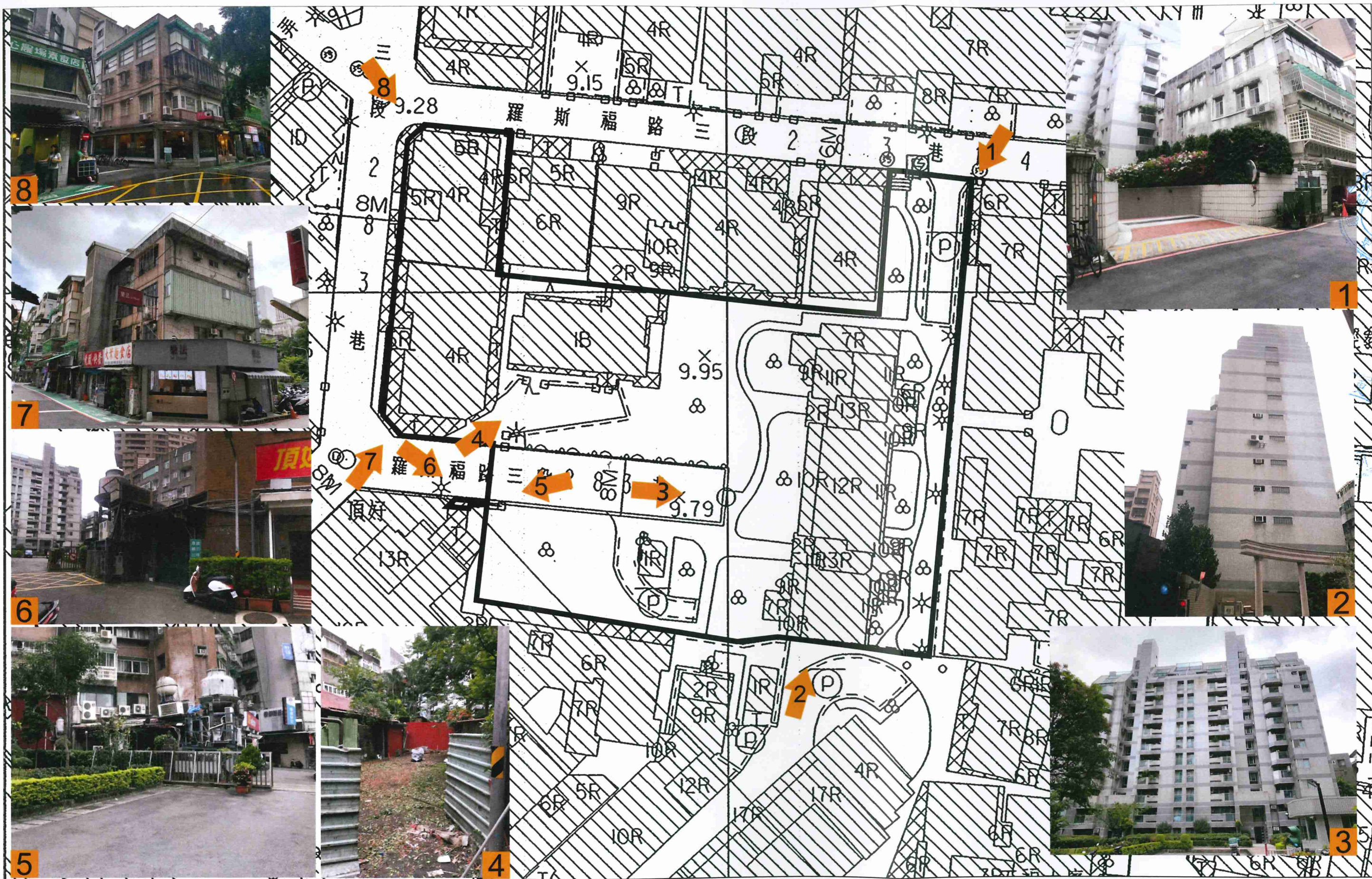


圖5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例：□ 更新單元 編號 拍攝角度 編號 現況照片



比例尺: 1/500

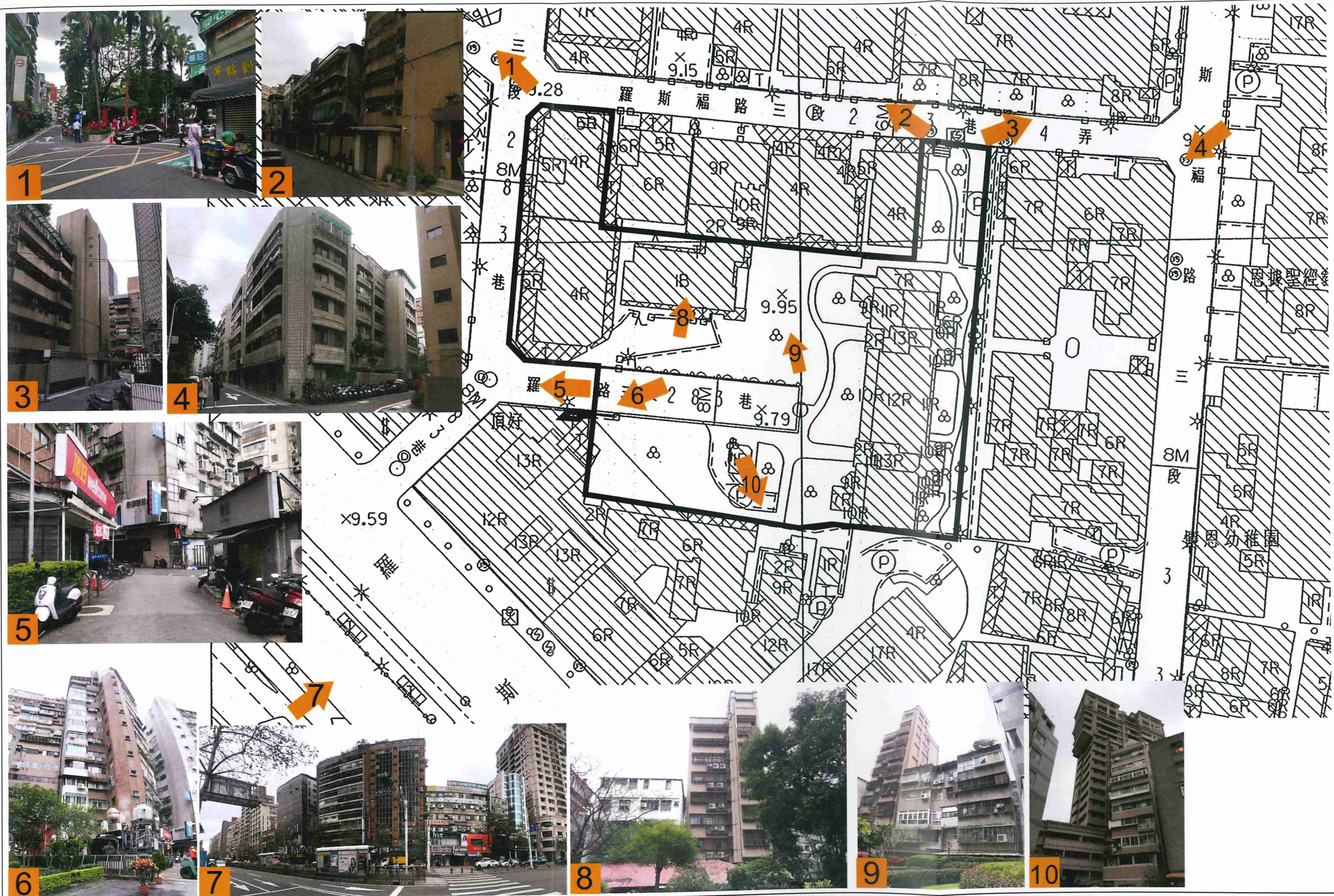


圖6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例： 更新單元 編號 拍攝角度 編號 現況照片



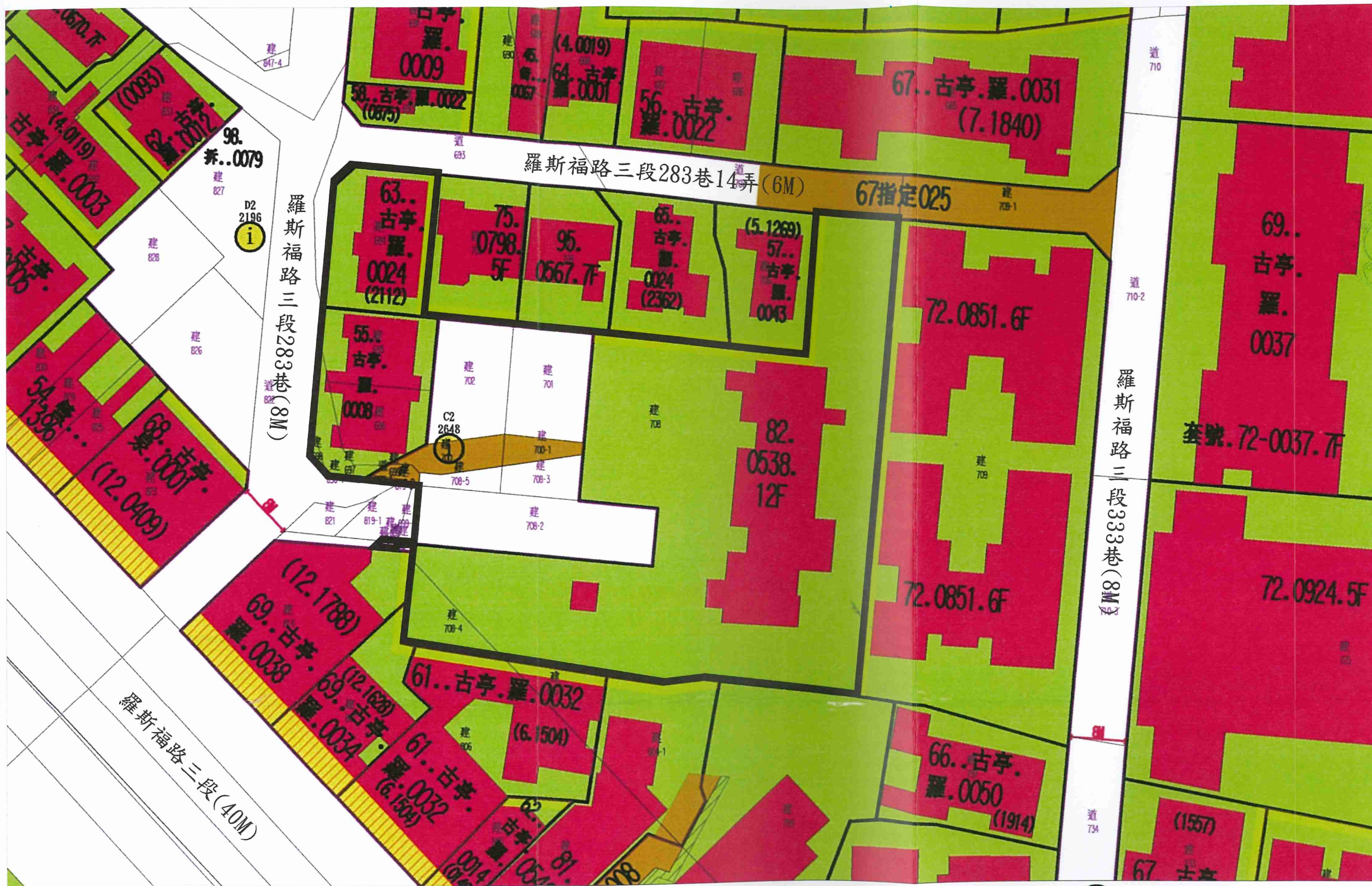


圖7：更新單元建築物套繪圖

圖例： 更新單元



比例尺：1/500

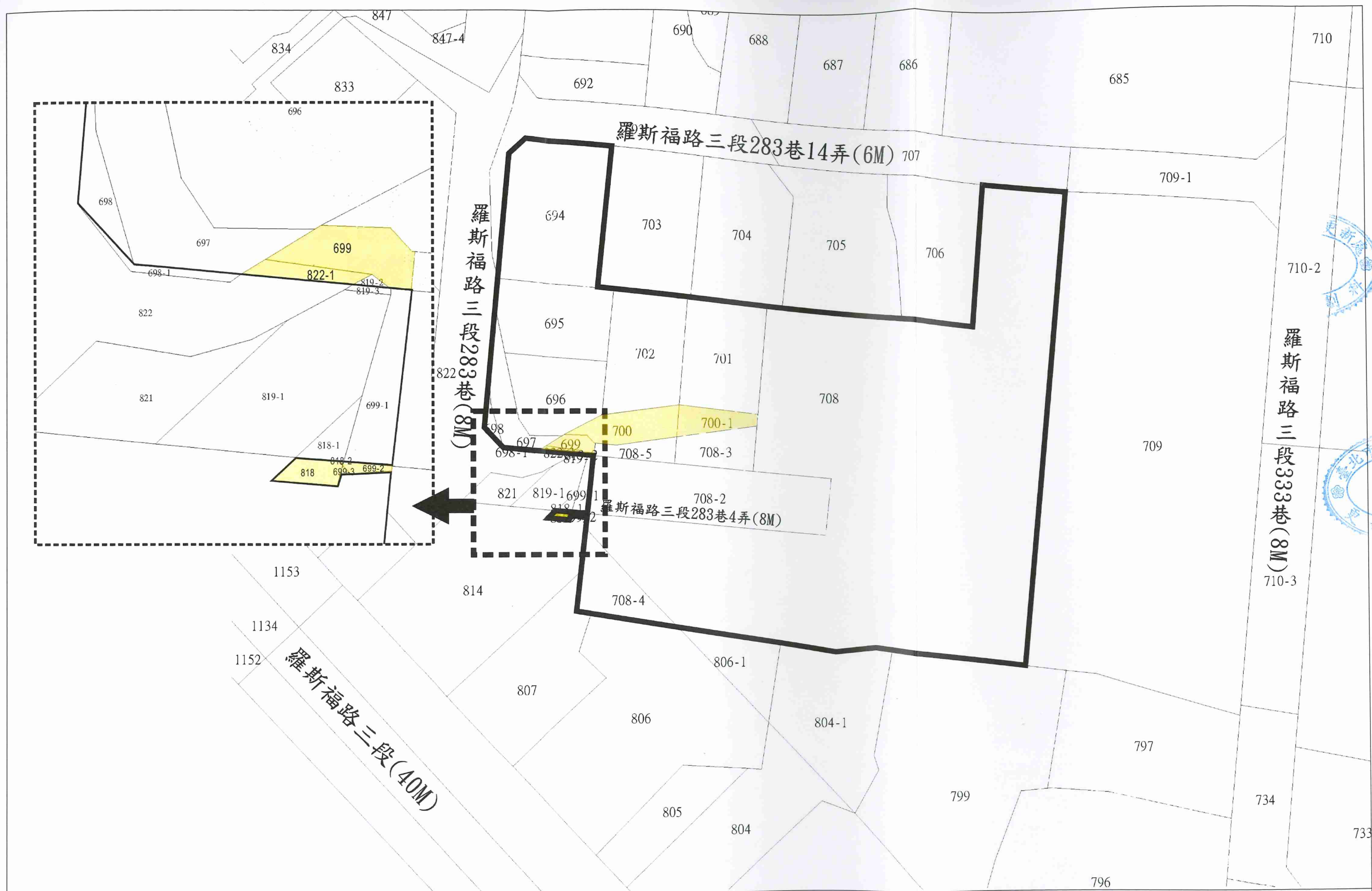


圖8：更新單元地籍圖

圖例：更新單元 私有土地 國有土地/(財政部國有財產署)

比例尺：1/500

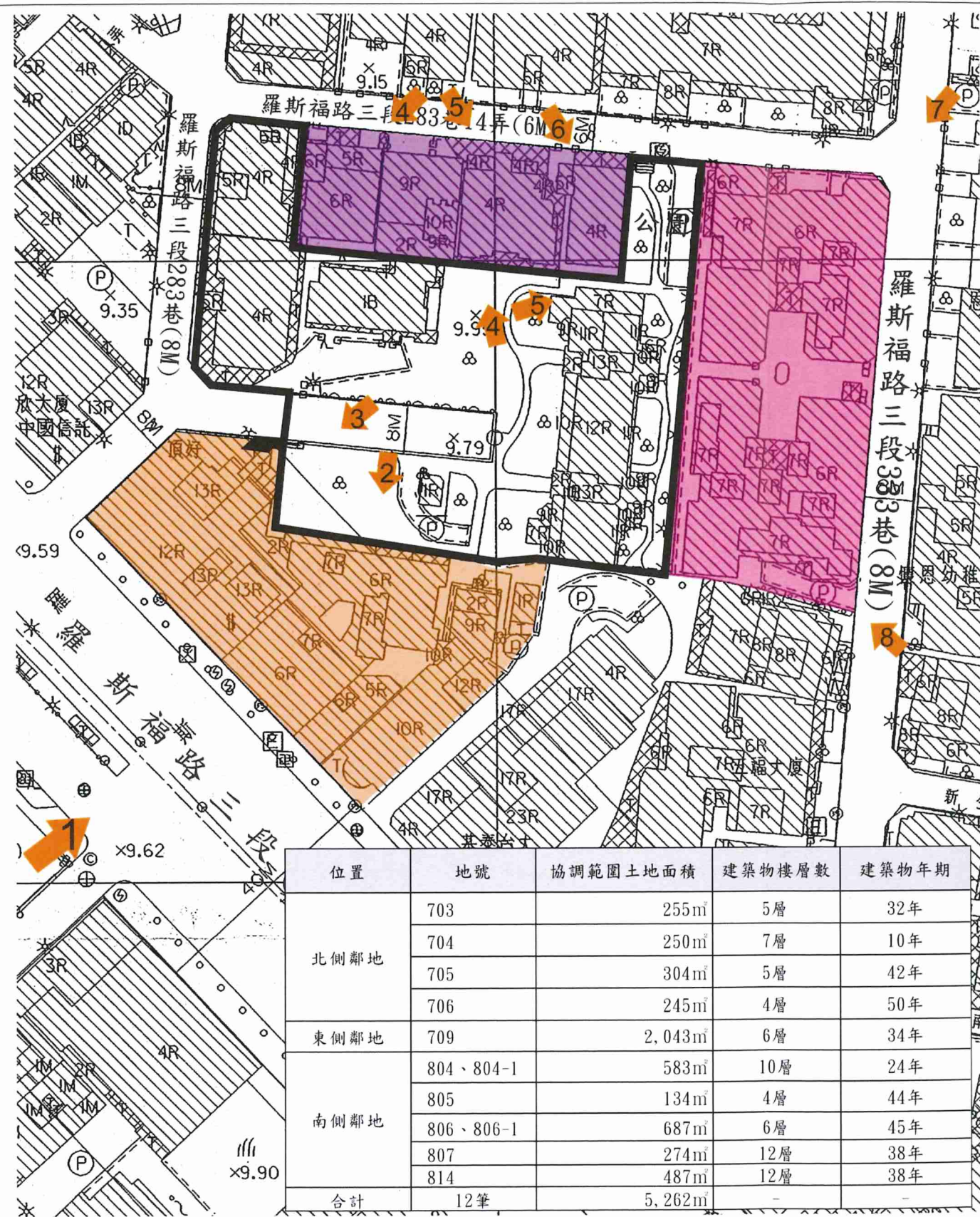


圖9：鄰地協調範圍示意圖

圖例：



更新單元

南側鄰地範圍



北側鄰地範圍

東側鄰地範圍

編號

現況照片

編號

拍攝方向



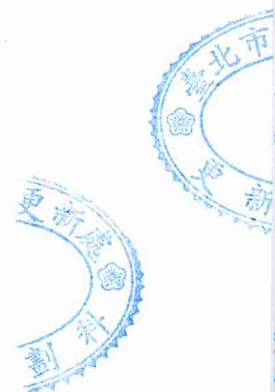
新慶園

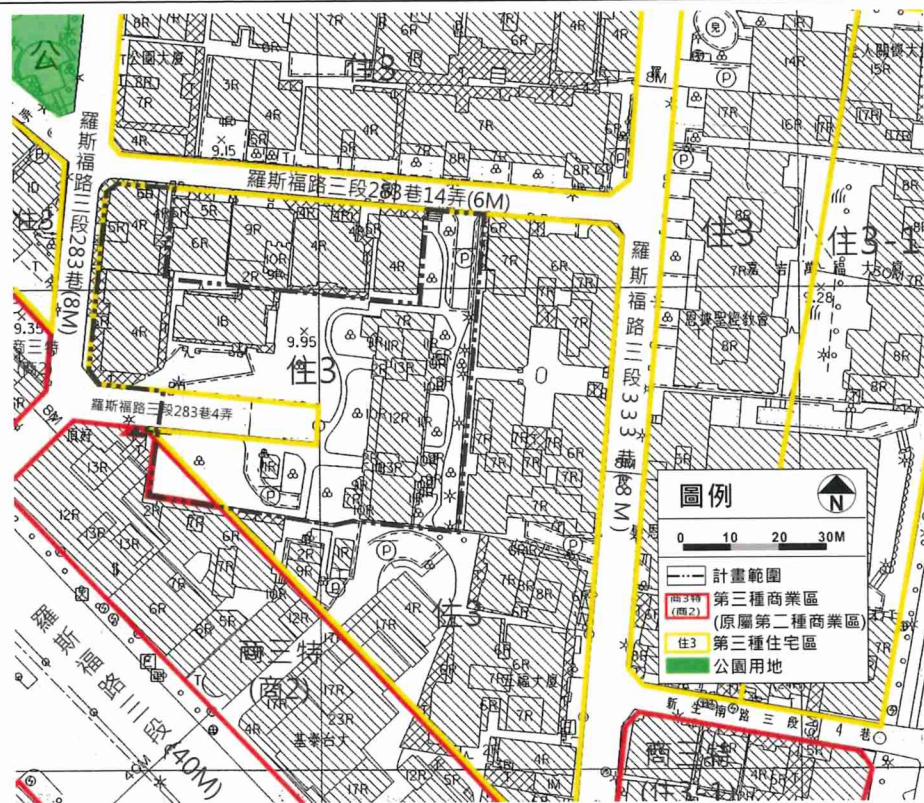
臺北市都市更新處

附錄一、擬辦理細部計畫變更前後對照

表16 擬辦理細部計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (m ²)	新計畫 (m ²)		
變 1	基地西側羅斯福路三段 283 巷 4 弄 (708-2 地號)	道路用地 269 m ²	第三種住宅區 269 m ²	為辦理都市更新，整體開發設計、集中土地利用。	實際變更面積應以樁位測定後，地籍分割登載面積為準
變 2	基地東北側	第三種住宅區 269 m ²	綠地用地 269 m ²	依原計畫道路面積留設等面積之公共設施用地 (新增綠地用地)	





附圖 1 本案原都市計畫圖



附圖 2 變更都市計畫示意圖

附錄二、公民或團體陳情意見處理情形

本案無。

附錄三、相關函文(公部門函覆公文)

- 一、臺北市政府文化局 108 年 6 月 10 日北市文化文資字第 1083012237 號函
- 二、財政部國有財產署北區分署 108 年 6 月 10 日台財產北改字第 10800157090 號函
- 三、臺北市政府都市發展局 109 年 1 月 10 日北市都新字第 10830147352 號函
- 四、財政部國有財產署北區分署 109 年 1 月 17 日台財產北改字第 10900009420 號函
- 五、臺北市政府工務局水利工程處 109 年 1 月 20 日北市工水下字第 1096016675 號函
- 六、110 年 5 月 7 日召開台北市都市更新及爭議處理審議會第 473 次會議紀錄
- 七、第 473 次審議會會議記錄回應綜理表
- 八、110 年 10 月 25 日召開台北市都市更新及爭議處理審議會第 504 次會議紀錄
- 九、第 504 次審議會會議記錄回應綜理表

附錄四、結構安全性能評估初評結果證明文件



附錄三、相關函文(公部門函覆公文)

一、臺北市政府文化局 108 年 6 月 10 日北市文化文資字第 1083012237 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府文化局 函

10455

臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5

受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國108年6月10日

發文字號：北市文化文資字第1083012237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：魏伶如

電話：02-27208889#3644

電子信箱：bt-lingju@mail.tapei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢本市大安區龍泉段一小段694地號等21筆土地更新單元範圍內是否涉及文化資產及受保護樹木事宜，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司108年5月30日弘業（更）字第1080530901號函。
- 二、有關文化資產部分，請貴公司補充本案完整地號範圍、土地及建物登記謄本、所有權屬清冊，如為公有土地或建物，請提供建物建造年期、建物外觀現況照（含門牌）俾利本局辦理。
- 三、有關涉及受保護樹木部分：
 - (一)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。
 - (二)經查貴公司檢送旨揭範圍內喬木樹籍資料，區內樹木皆未達「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，本局無意見；惟為維護本市珍貴綠色資源，

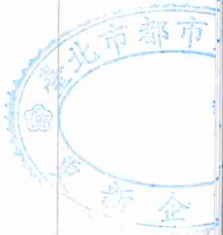
仍請貴公司評估擇優將樹木原地保存。

正本：弘傑不動產事業股份有限公司

副本：



局長蔡宗雄



第2頁 共2頁

與正本相符

二、財政部國有財產署北區分署

(108年6月10日台財產北改字第10800157090號函)

正本

財政部國有財產署北區分署 函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓

聯絡方式：東小姐 (02)27814750#1785

臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5

受文者：馬來西亞商城市置業第壹股份

有限公司 聯絡人：蔣佩真

發文日期：中華民國108年6月10日

發文字號：台財產北改字第10800157090號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司訂於108年6月14日召開「申請自行劃定臺北市大安區龍泉段一小段694地號等21筆土地為更新單元」範圍內說明會乙案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依貴公司108年6月3日弘業（更）字第1080603902號開會通知單辦理。
- 二、都市更新主管機關於核准或核定都市更新申請人申請劃定都市更新單元、擬具、變更都市更新事業概要、擬訂、變更都市更新事業計畫或權利變換計畫前，先徵詢範圍內國有土地管理機關時，管理機關應明確表達國有土地是否參與更新。爰有關旨述劃定範圍內本署經管同小段699、699-2、699-3、700、700-1、702、818、818-2、822-1地號9筆國有土地參與都市更新意願乙節，本分署將俟都市更新主管機關依前述規定辦理時，再行表達意見。

正本：馬來西亞商城市置業第壹股份有限公司 聯絡人：蔣佩真

副本：

分署長郭曉蓉

三、臺北市政府都市發展局

(109年1月10日北市都新字第10830147352號函)

副 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

11073

地址：10488臺北市中山區南京東
路3段168號17樓

臺北市信義區松仁路89號16樓

受文者：馬來西亞商城市置業第壹股份
有限公司

承辦人：邵明佳

電話：02-27815696轉3016

電子信箱：ur00735@mail.taipei.gov.

發文日期：中華民國109年1月10日

tw

發文字號：北市都新字第10830147352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、建物清冊及土地清冊影本各1份

主旨：貴公司委託弘傑不動產事業股份有限公司申請自行劃定「
臺北市大安區龍泉段一小段694地號等21筆土地為更新單
元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依馬來西亞商城市置業第壹股份有限公司108年7月3日申
請表辦理。
- 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283.00平方公尺，占更新單元面積
比例7.43%。
- 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4點，應先徵詢公有土地管理機關是
否有使用計畫及參與都市更新之意願；再依本處理原則
第7點規定，公有土地管理機關倘表示有使用計畫或不同

意參與更新者，本府得駁回旨揭自劃案；旨揭自劃案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。另本案公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣餘50年者，依文化資產保存法第15條規定，公有土地管理機關於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。

四、旨揭自劃案範圍涉及貴機關管有之公有土地是否有使用計畫、是否同意劃入更新單元，請貴機關於15日內惠賜卓見，並請依文化資產保存法第15條規定，併同函詢本府文化局。

五、隨函檢附申請範圍地形圖、地籍圖、建物清冊及土地清冊影本各1份，請參考。

正本：財政部國有財產署北區分署

副本：馬來西亞商城市置業第壹股份有限公司、馬來西亞商城市置業第壹股份有限公司台灣分公司、弘傑不動產事業股份有限公司、臺北市都市更新處更新企劃科

局長黃景茂

本案依分層負責規定授權業務主管決行

四、財政部國有財產署北區分署

(109年1月17日台財產北改字第10900009420號函)

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：朱小姐 (02)27814750#1516

受文者：臺北市政府都市發展局

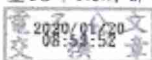
發文日期：中華民國109年1月17日
發文字號：台財產北改字第10900009420號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局為馬來西亞商城市置業第壹股份有限公司委託弘傑不動產事業股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區龍泉段一小段694地號等21筆土地為更新單元」，函詢本署經管國有土地參與更新之相關意見一案，請查照。

說明：

- 一、復貴局109年1月10日北市都投新字第10830147352號函。
- 二、查旨揭範圍內本署經管同小段699、699-2、699-3、700、700-1、702、818、818-2、822-1地號9筆國有土地，目前尚無使用計畫，原則同意納入更新單元範圍。
- 三、至範圍內本署經管同小段156建號國有建物，已另函請貴府文化局依文化資產保存法第15條規定進行文化資產價值評估，併予說明。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：



五、臺北市政府工務局水利工程處

(109 年 1 月 20 日北市工水下字第 1096016675 號函)

檔 號：
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

地址：11008 臺北市信義區市府路1號7樓
西南區

承辦人：陳奕臻

電話：02-27208889/1999轉2645

傳真：02-27226313

電子信箱：da_10898@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109年1月20日

發文字號：北市工水下字第1096016675號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關馬來西亞商城市置業第壹股份有限公司委託弘傑不動
產事業股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區龍泉段
一小段694地號等21筆土地為更新單元」一案是否涉及溝
渠，請查照。

說明：

- 一、復大局109年1月10日北市都授新字第10830147353號函。
- 二、查旨揭地號土地上及周邊仍存有具公共排水功能之既有排水溝（確實位置應辦理土地鑑界），惟圍牆內隱蔽部分無法勘查確認是否存有既有公共排水溝，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，非經主管機構核准，土地所有人、占有人或使用人不得變更。」規定辦理，開發基地倘新發現或既有排水溝需辦理排水改道

都市發展局 1090120

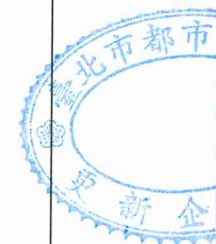
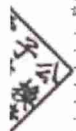
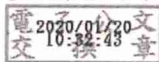


BCAA1093008468

事宜，請檢附相關排水改道圖說，依程序向本市建築管理工程處申請轉送本處審查，並依通過之設計圖說施作，基地內排水溝施工完成後應由起造人負責管理。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：



與正本相符

六、110 年 5 月 7 日召開台北市都市更新及爭議處理審議會第 473 次會議紀錄

110.5.7 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 473 次會議紀錄

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 473 次會議紀錄

110 年 5 月 21 日府都新字第 1106010723 號

壹、時間：民國 110 年 5 月 7 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：方定安副召集人^代、陳信良副召集人^代（臨時提案及討論提案一由陳信良副召集人主持、討論提案二至四由方定安副召集人主持）

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）紀錄彙整：曾少宏

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、臨時提案：

- （一）「變更臺北市北投溫泉親水公園附近地區細部計畫案劃定更新地區範圍內」涉及都市更新審議之執行原則報告案：洽悉。

柒、討論提案：

- 一、申請自行劃定「臺北市大安區龍泉段一小段 694 地號等 21 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 邵明佐 02-2781-5696 轉 3202）

討論發言要點：

- （一）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

據本案討論事項係就本案更新單元範圍內東側建築物有未達更新年期之特殊性，提請大會討論釐清劃定必要性及公益性，本分署原則尊重審議結果。

- （二）財政局 陳鈺芳幹事（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。

- （三）地政局 洪于佩幹事（書面意見）

討論事項未涉本局協審事項，無意見。

- （四）交通局 洪瑜敏幹事（陳體峻代）（書面意見）

本案為申請自行劃定更新單元，無涉交通，本局無意見。

- （五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係申請自行劃定為更新單元，未涉本局權管，本局無意見。

- （六）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

與正本相符

案涉細部計畫變更部分，請實施者擬具變更細部計畫書圖(草案)，並送由更新處先行召開可行性研商會議，以利後續。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

涉自行劃定更新單元部分，無意見。

(八) 何芳子委員

1. 本案範圍內東側12層樓建築物，其屋齡未達30年且占全案總樓地板面積比例大，該棟建築物參與都市更新之必要性須再釐清。
2. 另有關本案所提後續擬將原道路用地等面積變更至東北側為綠地用地之都計變更方案，目前預計變更為綠地用地之位置夾於住宅區間，能達到之效益較低，建議應再重新規劃都計變更之方案。

(九) 謝慧鶯委員

本案所納入未達更新年限之12層樓建築物，其同意比例為多少?因該棟建築物所占全案總樓地板面積比例大，如後續參與意願比例低，則將造成後續事業計畫報核困難，且該棟建築因未達使用年限，未來即便僅剩少數不同意戶，如要進行強制執行其正當性將會有疑慮，另從現況所提供之資料無法看出該棟建築物窳陋情況，以上相關疑義請再釐清。

(十) 簡文彥委員

更新單元範圍內現況開放空間多集中於西南側，且皆為該12層樓建築物之法定空地，惟本案未來規劃構想係興建兩棟建築量體，並配置於範圍西側，而開放空間則集中留設於東側，從都市紋理角度來看，未來規劃配置之合理性及公益性，反而較現況配置低，建議後續建物量體應規劃於範圍東側，並將開放空間集中留設於範圍西側，才能達到相應之公益性。

(十一) 簡裕榮委員

目前範圍東側12層樓建築物，其現況為RC結構之未達更新年限之建築物，規劃單位應非僅說明所有權人同意比例，而係應針對周邊地區環境及建物本身現況詳加敘述，並針對該建物參與都市更新之必要性及合理性做相關說明。

(十二) 蕭麗敏委員

本案所做之北側鄰地協調，B棟現況為98年使照不參與都市更新尚屬合理，惟賸餘之A、B、C三棟建物其建物年限皆達30年以上，卻無任何參與都更之意願，請規劃單位說明北側鄰地產權狀況及溝通協調情形。

(十三) 羅文明委員

本案都市計畫變更方案須再審慎評估，若要併案辦理都市計畫變更，則建議變更綠地用地位置，應配合更新範圍外西北側之溫州公園進行規劃。

(十四) 都市更新處

1. 本案目前東側12層樓建築物為單一所有權人且該建物確實未達都市更新之年限，考量都市更新應具有促進都市土地之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益等精神，爰不建議本案劃定更新單元。
2. 至更新單元範圍西側2棟屋齡達40年之四層樓建築物，考量建築物已達使用年限，且居民皆對都市更新有所期待，更新處後續將提供相關資源，主動安排都市更新法令說明會並徵詢所有權人之意願，如居民有任何困難將盡儘力提供協助。

實施者說明及回應：

- (一) 更新範圍內12層樓建築物係屬單一所有權人且100%同意，並由該所有權人代表申請本案。
- (二) 依更新單元劃定規範必須載明都市計畫變更構想圖，本案西側2棟4層樓老舊公寓，因位於台灣大學商業圈，現況一層做店面使用，原所有權人亦有店面使用需求，故本次提出都市計畫變更構想圖以同等面積對換至東北側，該區使用現況為12層樓之車道出入口，目前住戶構想係將道路用地以同等面積對換至東北側做綠地用地，未來整體規劃將大樓東側留設綠地開放空間，使開放空間系統更加寬闊，故尚無考慮將綠地用地留設於西北側街角，惟本方案仍須經都市計畫委員會同意方得採用
- (三) 範圍內道路用地及北側708-5、708-3地號產權為親嘉開發所有；700、700-1地號產權為財政部國有財產署。
- (四) 本案於整合過程中西側四層樓建築物亦表達參與之意願，爰將該四層樓建物納入更新單元範圍，以強化本案都更之效益。
- (五) 各委員對於屋齡26年之RC造建築物辦理都市更新有疑慮係屬正常，惟本大樓雖未達30年但使用年限也達25年，其建物設計及結構與現行結構評估標準已不相同，因此若能一併透過都更重建並非壞事。
- (六) 北側鄰地已辦理兩次相鄰土地協調會，現況屬4層樓、5層樓或頂樓加蓋至6層樓之樣態，經會議上充分說明後多數住戶仍表示想維持現況，故意願調查期間無表達參與更新意願。
- (七) 本案西側17戶四層樓建築物，居民原有提出自行改建之構想，惟無論是地下

室車位、停車位及店面、房屋分配等層面，皆顯示單獨改建之效益不大，若 26 年建物一併納入整體規劃則較能達到居民需求，為了使本案能續行，申請人亦承諾回饋未來總銷金額千分之一已達到都更之公益性，也能使更新單元範圍更為完整。

決議：考量本案更新單元範圍內東側建築物未達都更年限且涉產單疑義，爰不同意劃定，惟涉及部分老舊建物及財政部國有財產署土地，請本市都市更新處協助召開法令說明會

與正本相符



七、第 473 次審議會會議記錄回應綜理表

編號	審查單位	審查意見	意見回應及處理情形
(一)	財政部國有財產署 北區分署(公有土地 管理機關) (書面意見)	據本案討論事項係就本案更新單元 範圍內東側建築物有未達更新年期 之特殊性，提請大會討論釐清劃定必 要性及公益性，本分署原則尊重審議 結果。	敬悉。
(二)	財政局 陳鈺芳幹事 (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。	敬悉。
(三)	地政局 洪于佩幹事 (書面意見)	討論事項未涉本局協審事項，無意 見。	敬悉。
(四)	通局 洪瑜敏幹事 (陳體峻代)(書面 意見)	本案為申請自行劃定更新單元，無涉 交通，本局無意見。	敬悉。
(五)	消防局 廖家銘幹事 (書面意見)	本案係申請自行劃定為更新單元，未 涉本局權管，本局無意見。	敬悉。
(六)	都市發展局都市規 劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)	本案涉細部計畫變更部分，請實施者 擬具變更細部計畫書圖(草案)，並送 由更新處先行召開可行性研商會議， 以利後續。	敬悉。
(七)	都市發展局都市設 計科 謝佩珊幹事 (書面意見)	涉自行劃定更新單元部分，無意見。	敬悉。
(八)	何芳子委員	1. 本案範圍內東側 12 層樓建築物， 其屋齡未達 30 年且占全案總樓地 板面積比例大，該棟建築物參與都 市更新之必要性須再釐清。 2. 另有關本案所提後續擬將原道路 用地等面積變更至東北側為綠地 用地之都計變更方案，目前預計變 更為綠地用地之位置夾於住宅區 間，能達到之效益較低，建議應再 重新規劃都計變更之方案。	1. 東側 12 層樓建築物 已符合申請危老重建 資格，倘能改以申請 辦理都市更新，並與 臨羅斯福路三段 283 巷之 2 棟四層樓公寓 合併開發，將能避免 西側四層樓公寓單獨 申請都市更新，因基 地規模面積太小以致 建築規劃之拘限，且 全案 21 筆土地整體 規劃，更能達成該四 層樓公寓住戶改建之 期待。 2. 本案目前規劃構想將 更新後之建物集中建 築於基地西側，綠化 空間集中留設於基地 東側，得銜接未來規 劃之東北側綠地用 地，形成帶狀式綠化 空間，降低與東側鄰 房棟距之壓迫感，型 塑優質的住宅環境， 另也考量西側原所有 權人店面使用之需 求，故提出此方案，實 際依都市計畫委員會 同意方得採用本案構 思。

編號	審查單位	審查意見	意見回應及處理情形
(九)	謝慧鶯委員	本案所納入未達更新年限之 12 層樓建築物，其同意比例為多少？因該棟建築物所占全案總樓地板面積比例大，如後續參與意願比例低，則將造成後續事業計畫報核困難，且該棟建築因未達使用年限，未來即便僅剩少數不同意戶，如要進行強制執行其正當性將會有疑慮，另從現況所提供之資料無法看出該棟建築物窳陋情況，以上相關疑義請再釐清。	1. 本更新單元範圍內目前已簽署合建契約之土地及建物人數、面積皆達 86% 以上，已符合都市更新事業計畫 80% 報核門檻。 2. 本案東側建築物已於 110 年 9 月 14 日取得台北市土木技師公會之北土技字第 1102003919 號函回覆審查結果，其結構安全性能評估結果未達最低等級(危險度總分數 $R > 50.29$)尚屬合理，佐證資料詳附錄四 P. 52。
(十)	簡文彥委員	更新單元範圍內現況開放空間多集中於西南側，且皆為該 12 層樓建築物之法定空地，惟本案未來規劃構想係興建兩棟建築量體，並配置於範圍西側，而開放空間則集中留設於東側，從都市紋理角度來看，未來規劃配置之合理性及公益性，反而較現況配置低，建議後續建物量體應規劃於範圍東側，並將開放空間集中留設於範圍西側，才能達到相應之公益性。	本案考量西側 2 棟 4 層樓老舊公寓，因位於台灣大學商業圈，現況一層做店面使用，原所有權人亦有店面使用需求，故本次提出都市計畫變更構想圖以同等面積對換至東北側，該區使用現況為 12 層樓之車道出入口，目前住戶構想係將道路用地以同等面積對換至東北側做綠地用地，未來整體規劃將大樓東側留設綠地開放空間，使開放空間系統更加寬闊，故尚無考慮將綠地用地留設於西北側街角，惟本方案仍須經都市計畫委員會同意方得採用。
(十一)	簡裕榮委員	目前範圍東側 12 層樓建築物，其現況為 RC 結構之未達更新年限之建築物，規劃單位應非僅說明所有權人同意比例，而係應針對周邊地區環境及建物本身現況詳加敘述，並針對該建物參與都市更新之必要性及合理性做相關說明。	遵照辦理，已補充相關必要性及合理性於檢討書中。
(十二)	蕭麗敏委員	本案所做之北側鄰地協調，B 棟現況為 98 年使照不參與都市更新尚屬合理，惟賸餘之 A、B、C 三棟建物其建物年限皆達 30 年以上，卻無任何參與都市更新之意願，請規劃單位說明北側鄰地產權狀況及溝通協調情形。	北側鄰地已辦理兩次相鄰土地協調會，現況屬 4 層樓、5 層樓或頂樓加蓋至 6 層樓之樣態，經鄰協會議上充分說明後，多數住戶仍表示想維持現況，故意願調查期間無表達參與更新意願。

編號	審查單位	審查意見	意見回應及處理情形
(十三)	羅文明委員	本案都市計畫變更方案須再審慎評估，若要併案辦理都市計畫變更，則建議變更綠地用地位置，應配合更新範圍外西北側之溫州公園進行規劃。	本案考量西側 2 棟 4 層樓老舊公寓，因位於台灣大學商業圈，現況一層做店面使用，原所有權人亦有店面使用需求，故本次提出都市計畫變更構想圖以同等面積對換至東北側，該區使用現況為 12 層樓之車道出入口，目前住戶構想係將道路用地以同等面積對換至東北側做綠地用地，未來整體規劃將大樓東側留設綠地開放空間，使開放空間系統更加寬闊，故尚無考慮將綠地用地留設於西北側街角，惟本方案仍須經都市計畫委員會同意方得採用。
(十四)	都市更新處	1. 本案目前東側 12 層樓建築物為單一所有權人且該建物確實未達都市更新之年限，考量都市更新應具有促進都市土地之再開發利用，復甦都市計機能，改善居住環境，增進公共利益等精神，爰不建議本案劃定更新單元。 2. 至更新單元範圍西側 2 棟屋齡達 40 年之四層樓建築物，考量建築物已達使用年限，且居民皆對都市更新有所期待，更新處後續將提供相關資源，主動安排都市更新法令說明會並徵詢所有權人之意願，如居民有任何困難將盡力提供協助。	1. 敬悉。 2. 敬悉。
(十五)	實施者說明及回應	1. 更新範圍內 12 層樓建築物係屬單一所有權人且 100% 同意，並由該所有權人代表申請本案。 2. 依更新單元劃定規範必須載明都市計畫變更構想圖，本案西側 2 棟 4 層樓老舊公寓，因位於台灣大學商業圈，現況一層做店面使用，原所有權人亦有店面使用需求，故本次提出都市計畫變更構想圖以同等面積對換至東北側，該區使用現況為 12 層樓之車道出入口，目前住戶構想係將道路用地以同等面積對換至東北側做綠地用地，未來整體規劃將大樓東側留設綠地開放空間，使開放空間系統更加寬闊，故尚無考慮將綠地用地留設於西北側街角，惟本方案仍須經都市計畫委員會同意方得採用。 3. 範圍內道路用地及北側 708-5、708-3 地號產權為親嘉開發所有；	1. - 2. - 3. -

編號	審查單位	審查意見	意見回應及處理情形
		700、700-1 地號產權為財政部國有財產署。 4. 本案於整合過程中西側四層樓建築物亦表達參與之意願，爰將該四層樓建物納入更新單元範圍，以強化本案都更之效益。 5. 各委員對於屋齡 26 年之 RC 造建築物辦理都市更新有疑慮係屬正常，惟本大樓雖未達 30 年但使用年限也達 25 年，其建物設計及結構與現行結構評估標準已不相同，因此若能一併透過都更重建並非壞事。 6. 北側鄰地已辦理兩次相鄰土地協調會，現況屬 4 層樓、5 層樓或頂樓加蓋至 6 層樓之樣態，經會議上充分說明後多數住戶仍表示想維持現況，故意願調查期間無表達參與更新意願。 7. 本案西側 17 戶四層樓建築物，居民原有提出自行改建之構想，惟無論是地下室車位、停車位及店面、房屋分配等層面，皆顯示單獨改建之效益不大，若 26 年建物一併納入整體規劃則較能達到居民需求，為了使本案能續行，申請人亦承諾回饋未來總銷金額千分之一已達到都更之公益性，也能使更新單元範圍更為完整。	4. - 5. - 6. - 7. -
(十六)	決議	考量本案更新單元範圍內東側建築物未達都更年限且涉產單疑義，不同意劃定，惟涉及部分老舊建物及財政部國有財產署土地，請本市都市更新處協助召開法令說明會。	敬悉。



九、110 年 10 月 25 日召開台北市都市更新及爭議處理審議會第 504 次會議紀錄

110.10.25 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 504 次會議紀錄

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 504 次會議紀錄

110 年 11 月 10 日府都新字第 1106024032 號

壹、時間：民國 110 年 10 月 25 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：討論提案案一陳信良副召集人、討論提案二及四黃一平召集人、討論提案三何芳子委員

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「臺北市大安區龍泉段一小段 694 地號等 21 筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 邵明佐 02 2781-5696 轉 3202)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

有關更新單元範圍內東側未達 30 年更新年限之建物相關回饋事項，是否同意申請劃定為更新單元一節，本分署原則尊重審議結果。

(二) 財政局 陳鈺芳幹事（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。

(三) 地政局 陳憶萍幹事（書面意見）

未涉本局協審事項，無意見。

(四) 交通局 洪瑜敏幹事(蔡昕芃代)（書面意見）

本案為申請自行劃定更新單元，本局無意見。

(五) 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。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

案涉細部計畫變更部分，請實施者擬具變更細部計畫書圖(草案)，並送由更新處先行召開可行性研商會議，以利後續。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本科無意見。

(八) 文化局 江彩禎幹事 (書面意見)

本案有關受保護樹木部分，前經本局 108 年 6 月 10 日函復無意見。倘後續擴大範圍有喬木，仍請興辦單位依臺北市樹木保護自治條例規定，將更新案範圍內樹木逐一量測，並將樹籍資料(含樹種、樹胸徑、樹胸圍、樹高、照片、及樹木分佈位置圖)造冊函送文化局，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。

(九) 賀士庶委員

本案西側後續擬提都市計畫變更之計畫道路(羅斯福路三段 283 巷 4 弄)係為囊底路且部分並未納入更新單元範圍內，其土地權屬持分情形為何，請申請人再予說明。

(十) 簡文彥委員

1. 範圍內東側計畫道路前部分零碎土地，現況套繪圖上似有鐵皮構造之建物，請申請人說明納入之必要性及後續處理方式。
2. 範圍內之道路用地，後續擬透過都市計畫變更方式與東北側之住宅區等面積交換，並變更為綠地用地。惟都市計畫變更原則係以等面積留設，本案是否符合等面積，提醒申請人應先行確認面積及配置，避免造成後續執行上之困難。

(十一) 林光彥委員

1. 有關第 473 次審議會決議，係不同意本案劃定更新單元。雖會後申請人與更新處討論，有提出相關回饋方案，惟審議會之決議係委員以都市更新條例及其精神取得共識後所定之結論，若想突破該次會議之決議，申請人勢必須提出高於一般通案之公益性，惟目前申請人所提之回饋方案，係可取得容積獎勵。依據都更相關法規之規定，所謂回饋應無對價關係，本案所提之方案是否得稱之回饋，仍有待討論。
2. 本案東側範圍內之建築物，其更新年限未達 30 年，若要違反或突破相關規定允許本案劃定更新單元，則必須與其他案件比較，目前本案所提之方案，並未相較其他案件對於公共利益有更大之貢獻，倘若劃定為更新單元後始得同意比例免達 100%，對於不同意之所有權人則會因為相關法規之授權與政府公權力之行為，造成所有權人權益受損。因此，不建議單純因西側建築基地興建困難而同意劃定本更新單元範圍，尚須考量以下兩點：(1)回饋的性

質應是無對價關係(2)給予相較其他案件更好之公益性回饋措施，方得允許給予突破。

3. 目前申請人所提之方案，係提供 8%社會福利設施獎勵及 2%都更基金做為回饋，惟本方案係可取得相應之容積獎勵，因此不宜稱之回饋。建議申請人應於相關書件中敘明，本案後續擬申請 50%都市更新獎勵之細項，並明確承諾可捐贈多少樓地板面積做為社會福利設施或其他公益性設施，另應明確敘明本案目前意願比例，以保障少數所有權人之權益。

(十二) 劉秀玲委員

有關申請人所提之公益性回饋構想，應是與更新處討論後取得共識之方案。惟此概念需額外回饋公益性設施，或是得依都市更新建築容積獎勵辦法等規定申請容積獎勵，又是否符合前述共識之原意，請申請人再予說明。

(十三) 都市更新處

本案前次第 473 次審議會決議，除不同意劃定更新單元外，亦請本處針對西側老舊建物協助召開法令說明會。後考量西側老舊建築如單獨推動都更確有困難之處，經本處與申請人討論後取得共識朝下列三點方向推動：1. 需確認東側建物經專業機構依建管相關法規評定結果為未達最低等級，且可申請辦理危老，後續並請申請人檢附相關資料。2. 考量西側老舊建築如單獨推動都更，其後續建築規劃分配確有推動之困難，若可與東側一併辦理都更，確實有利整體環境規劃。3. 東側建物如單獨申請危老亦有公益性不足之議題，本處爰建議本案可朝危老併同都更方式辦理，並請申請人就範圍內東側未達 30 年更新年限之建物，依其超出危老容獎上限部分之其餘都更容獎給予相關回饋樓地板面積或提供都更基金，進而達成老舊建物更新之目標。

申請人說明及回應：

1. 本案前於第 473 次審議會決議，考量建物年限及產單等因素，爰不同意劃定更新單元，惟會後與西側土地及老舊建物所有人研商，認為若僅西側單獨更新將造成建築規劃之拘限，亦對整體環境改善不利，爰研擬方案並盡力與更新處協調討論。經評估本案東側建物，業經專業機構依建管相關法規評定結果為未達最低等級，且可申請辦理危老取得 1.4 倍容積獎勵；又本案若採都更辦理，既使不爭取提供社福或其他公益設施、捐贈都更基金項目之容積獎勵，仍可取得 1.5 倍容積獎勵。因此，儘力協調東側所有權人，考量地區整體發展及提升都更效益，同意就範圍內東側未達 30 年更新年限之建物，依其超出危老容獎上限部分之其餘都更容獎給予相關回饋樓地板面積或提供都更基金。

與正本相符

2. 有關羅斯福路三段 283 巷 4 弄之產權情形，其更新單元範圍內路段為申請人所有；範圍外路段為國有地，其中範圍外路段部分，現況為南側 12 層建築物之車道出入口，故將其排除於更新單元範圍外。
3. 左下角零星細碎之國有地，經檢討屬畸零地，故納入更新單元範圍內。另有規本案都市計畫變更方案，後續將遵照委員提醒辦理。
4. 東側建築業於 110 年 8 月 31 日經台北市土木技師公會結構安全性能評估，其結果 R 值=50.29，已超過規定的 R 值>45，係可依建管相關規定辦理危老重建，且本案經檢討亦符合都市更新劃定之指標規定，說明本案確有其推動都更之必要性。另依本案基地之條件，既使不爭取提供社福或其他公益設施、捐贈都更基金項目之容積獎勵，仍可取得 1.5 倍容積獎勵。因此，本案將公益性較薄弱且成本較低之容積獎勵項目，改申請高公益性之回饋項目，更有助於周邊環境之改善及整體地區發展。
5. 西側老舊建物共有 17 戶，現況已有 16 戶同意參與都市更新，僅 1 戶處於觀望狀態，尚未出具正式同意書。

決議：

- (一)有關回饋方案之文字內容，請申請人依委員意見酌修。
- (一)考量本案另有產權單純之情形，爰請申請人仍須額外捐贈千分之一總銷金額充實都市更新基金。
- (三)有關本案都市計畫變更方案，後續請實施者依臺北市政府都市發展局(都市規劃科)意見辦理，並建議將開放空間及周邊環境整體納入考量。
- (四)有關受保護樹木，後續請實施者依臺北市文化局意見辦理。
- (五)原則同意本案更新單元劃定，另請申請人應依前述事項辦理。

與正本相符

十、第 504 次審議會會議記錄回應綜理表

編號	審查單位	審查意見	意見回應及處理情形
(一)	財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)	有關更新單元範圍內東側未達 30 年更新年限之建物相關回饋事項，是否同意申請劃定為更新單元一節，本分署原則尊重審議結果。	敬悉。
(二)	財政局 陳鈺芳幹事(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。	敬悉。
(三)	地政局 陳憶萍幹事(書面意見)	討未涉本局協審事項，無意見。	敬悉。
(四)	交通局 洪瑜敏幹事(蔡昕芃代)(書面意見)	本案為申請自行劃定更新單元，本局無意見。	敬悉。
(五)	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。	遵照辦理。
(六)	都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)	本案涉細部計畫變更部分，請實施者擬具變更細部計畫書圖(草案)，並送由更新處先行召開可行性研商會議，以利後續。	遵照辦理。
(七)	都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)	本科無意見。	
(八)	文化局 江彩禎幹事(書面意見)	本案有關受保護樹木部分，前經本局 108 年 6 月 10 日函復無意見。倘後續擴大範圍有喬木，仍請興辦單位依臺北市樹木保護自治條例規定，將更新案範圍內樹木逐一量測，並將樹籍資料(含樹種、樹胸徑、樹胸圍、樹高、照片、及樹木分佈位置圖)造冊函送文化局，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。	遵照辦理。
(九)	賀士庶委員	本案西側後續擬提都市計畫變更之計畫道路(羅斯福路三段 283 巷 4 弄)係為囊底路且部分並未納入更新單元範圍內，其土地權屬持分情形為何，請申請人再予說明。	敬悉。
(十)	簡文彥委員	1. 範圍內東側計畫道路前部分零碎土地，現況套繪圖上似有鐵皮構造之建物，請申請人說明納入之必要性及後續處理方式。 2. 範圍內之道路用地，後續擬透過都市計畫變更方式與東北側之住宅區等面積交換，並變更為綠地用地。惟都市計畫變更原則係以等面積留設，本案是否符合等面	1. 本案左下角零星細碎土地(同小段 818、818-2、699-2、699-3 地號)係屬財政部國有財產署所有，經檢討屬畸零地，故納入更新單元範圍內。 2. 本案係已同等面積交換，詳附錄一 P. 27~28。

編號	審查單位	審查意見	意見回應及處理情形
		積，提醒申請人應先行確認面積及配置，避免造成後續執行上之困難。	
(十一)	林光彥委員	1. 有關第 473 次審議會決議，係不同意本案劃定更新單元。雖會後申請人與更新處討論，有提出相關回饋方案，惟審議會之決議係委員以都市更新條例及其精神取得共識後所定之結論，若想突破該次會議之決議，申請人勢必須提出高於一般通案之公益性，惟目前申請人所提之回饋方案，係可取得容積獎勵。依據都更相關法規之規定，所謂回饋應無對價關係，本案所提之方案是否得稱之回饋，仍有待討論。 2. 本案東側範圍內之建築物，其更新年限未達 30 年，若要違反或突破相關規定允許本案劃定更新單元，則必須與其他案件比較，目前本案所提之方案，並未相較其他案件對於公共利益有更大之貢獻，倘若劃定為更新單元後始得同意比例免達 100%，對於不同意之所有權人則會因為相關法規之授權與政府公權力之行為，造成所有權人權益受損。因此，不建議單純因西側建築基地興建困難而同意劃定本更新單元範圍，尚須考量以下兩點：(1)回饋的性質應是無對價關係(2)給予相較其他案件更好之公益性回饋措施，方得允許給予突破。 3. 目前申請人所提之方案，係提供 8%社會福利設施獎勵及 2%都更基金做為回饋，惟本方案係可取得相應之容積獎勵，因此不宜稱之回饋。建議申請人應於相關書件中敘明，本案後續擬申請 50%都市更新獎勵之細項，並明確承諾可捐贈多少樓地板面積做為社會福利設施或其他公益性設施，另應明確敘明本案目前意願比例，以保障少數所有權人之權益。	1. 本案經第 504 次審議會決議原則同意本案更新單元劃定。 2. 本案經第 504 次審議會決議原則同意本案更新單元劃定。 3. 遵照辦理，並調整相關名詞。
(十二)	劉秀玲委員	有關申請人所提之公益性回饋構想，應是與更新處討論後取得共識之方案。惟此概念需額外回饋公益性設施，或是得依都市更新建築容積獎勵辦法等規定申請容積獎勵，又是否符合前述共識之原意，請申請人再予說明。	已補充說明，詳 P. 9。
(十三)	都市更新處	本案前次第 473 次審議會決議，除不同意劃定更新單元外，亦請本處	

編號	審查單位	審查意見	意見回應及處理情形
		針對西側老舊建物協助召開法令說明會。後考量西側老舊建築如單獨推動都更確有困難之處，經本處與申請人討論後取得共識朝下列三點方向推動： 1. 需確認東側建物經專業機構依建管相關法規評定結果為未達最低等級，且可申請辦理危老，後續並請申請人檢附相關資料。 2. 考量西側老舊建築如單獨推動都更，其後續建築規劃分配確有推動之困難，若可與東側一併辦理都更，確實有利整體環境規劃。 3. 東側建物如單獨申請危老亦有公益性不足之議題，本處爰建議本案可朝危老併同都更方式辦理，並請申請人就範圍內東側未達30年更新年限之建物，依其超出危老容獎上限部分之其餘都更容獎給予相關回饋樓地板面積或提供都更基金，進而達成老舊建物更新之目標。	1. 已檢附結構鑑定函文，詳附錄四 P. 52。 2. 敬悉。 3. 敬悉。
(十四)	申請人說明及回應	1. 本案前於第 473 次審議會決議，考量建物年限及產單等因素，爰不同意劃定更新單元，惟會後與西側土地及老舊建物所有人研商，認為若僅西側單獨更新將造成建築規劃之拘限，亦對整體環境改善不利，爰研擬方案並盡力與更新處協調討論。經評估本案東側建物，業經專業機構依建管相關法規評定結果為未達最低等級，且可申請辦理危老取得 1.4 倍容積獎勵；又本案若採都更辦理，既使不爭取提供社福或其他公益設施、捐贈都更基金項目之容積獎勵，仍可取得 1.5 倍容積獎勵。因此，儘力協調東側所有權人，考量地區整體發展及提升都更效益，同意就範圍內東側未達 30 年更新年限之建物，依其超出危老容獎上限部分之其餘都更容獎給予相關回饋樓地板面積或提供都更基金。 2. 有關羅斯福路三段 283 巷 4 弄之產權情形，其更新單元範圍內路段為申請人所有；範圍外路段為國有地，其中範圍外路段部分，現況為南側 12 層建築物之車道出入口，故將其排除於更新單元範圍外。 3. 左下角零星細碎之國有地，經檢討屬畸零地，故納入更新單元範	1. - 2. - 3. -

編號	審查單位	審查意見	意見回應及處理情形
		圍內。另有規本案都市計畫變更方案，後續將遵照委員提醒辦理。 4. 東側建築業於 110 年 8 月 31 日經台北市土木技師公會結構安全性能評估，其結果 R 值=50.29，已超過規定的 R 值>45，係可依建管相關規定辦理危老重建，且本案經檢討亦符合都市更新劃定之指標規定，說明本案確有其推動都更之必要性。另依本案基地之條件，既使不爭取提供社福或其他公益設施、捐贈都更基金項目之容積獎勵，仍可取得 1.5 倍容積獎勵。因此，本案將公益性較薄弱且成本較低之容積獎勵項目，改申請高公益性之回饋項目，更有助於周邊環境之改善及整體地區發展。 5. 西側老舊建物共有 17 戶，現況已有 16 戶同意參與都市更新，僅 1 戶處於觀望狀態，尚未出具正式同意書。	4. - 5. -
(十五)	決議	1. 有關回饋方案之文字內容，請申請人依委員意見酌修。 2. 考量本案另有產權單純之情形，爰請申請人仍須額外捐贈千分之一總銷金額充實都市更新基金。 3. 有關本案都市計畫變更方案，後續請實施者依臺北市政府都市發展局(都市規劃科)意見辦理，並建議將開放空間及周邊環境整體納入考量。 4. 有關受保護樹木，後續請實施者依臺北市文化局意見辦理。 5. 原則同意本案更新單元劃定，另請申請人應依前述事項辦理。	1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理。 3. 遵照辦理。 4. 遵照辦理。 5. 遵照辦理。



附錄四、結構安全性能評估初評結果證明文件

台北市土木技師公會 函

會 址：台北市松山區東興路28號9樓
傳 真：(02)2745-8999
電 話：(02)2745-5168分機19
連絡人：李歡

受文者：親嘉開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年9月14日
發文字號：北土技字第1102003919號
附件：如文(副本無附件)

主旨：有關「臺北市大安區羅斯福路3段283巷4弄7、9、11、13號」臺北市危險及老舊建築物結構安全性能初步評估報告書，經本會審查結果，尚屬合理，惟評估者所引用之數據及參數等仍應由其自行負責，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司110年9月6日申請書辦理。
- 二、檢附本案評估報告審查表、審查技師之110年度公會會員證、開(執)業證照影本。
- 三、隨函檢還旨揭報告書壹式壹份。

正本：親嘉開發股份有限公司

副本：本會結構審查委員會、莊均緯技師、張長海技師

理事長 莊均緯

108/12ver.

臺北市危險及老舊建築物結構安全性能初步評估報告審查表 (C1)

案件編號：AB085TAC04393

依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」第4條第3項規定，初步評估結果未達最低等級者，須送請臺北市政府都市發展局公告認可之審查機構審查。本案業依規定指派審查人員，按表列審查事項逐一查核完竣，並就應附文件依序排列整理成卷。

一、申請建物及評估機構基本資料

申請人姓名/ 管委會名稱	親嘉開發股份有限公司	連絡電話 (含手機)	(04)2252-6566
申請人/管委會 通訊地址	台中市西屯區市政北七路186號16樓		
申請評估 建物地址	台北市大安區羅斯福路3段283巷4弄7、9、11、13號		
合法 房屋	使用執照	■ 85 使字第 0034 號	
	合法房屋證明	□公函字號： 函	
	建築師簽證說明書	□經開業建築師檢討得適用危老條例申請耐震能力評估之簽證說明書(表A7)	
評估標的 棟數戶數	計 2 棟，共 48 戶		
評估標的 建物規模	總樓地板面積 8887.5 m ² ，地上 12 層、地下 2 層		
評估機構 名 稱	社團法人臺灣省 土木技師公會	連絡電話	(02)8961-3968
評估人員 姓 名	林智偉	開(執)業 證照字號	技執字第007280號
查核人員 姓 名	侯明輝	開(執)業 證照字號	技執字第000170號

二、審查機構、審查人員(每案2名)

審查機構 名 稱	台北市土木技師公會	代表人	莊均緯
審查機構 統一編號	21001770	連絡電話	(02)2745-5168
審查機構 地 址	臺北市松山區東興路28號9樓		
審查人員 姓 名	莊均緯	連絡電話 (含手機)	0933-708-175
		開(執)業 證照字號	技執字第003418號

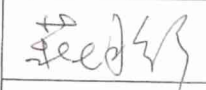
與正本相符

審查人員 姓名	張長海	連絡電話 (含手機)	0939-223-523	開(執)業 證照字號	技執字第003151號
------------	-----	---------------	--------------	---------------	-------------

三、應附文件(依序排列)

- 1、臺北市危險及老舊建築物結構安全性能初步評估報告查核表(表B2)。
- 2、耐震能力初步評估表(依內政部訂頒格式辦理)。
- 3、臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估申請書(表A1)。
- 4、使用執照存根或合法房屋證明或經開業建築師檢討得適用危老條例申請耐震能力評估之簽證說明書(表A7)。
- 5、逾半數建築物所有權人同意文件〔含區分所有權人同意暨委任書(表A3)及建物權狀影本或建物登記謄本，或公寓大廈區分所有權人會議決議通過之會議紀錄(含公寓大廈管理組織報備證明)。如因故未辦理保存登記之建築物，得檢附「臺北市未辦理保存登記之合法建築物適用都市危險及老舊建築物加速重建條例申請耐震能力評估切結書(表A8)」〕。
- 6、目的事業主管機關確認非指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物公函。
- 7、評估人員、查核人員開(執)業證照及當年度加入公會會員證影本。
- 8、審查人員開(執)業證照及當年度加入公會會員證影本。

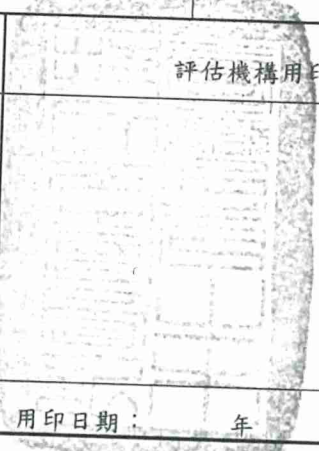
四、審查事項紀錄

項次	審查項目與內容	審查結果
1	本案評估標的非屬具有歷史、文化藝術及紀念價值之建築物	☒ 符合 ☐ 不符合
2	本案評估標的領有使用執照或合法房屋證明或經開業建築師檢討得適用危老條例申請耐震能力評估之簽證說明書	☒ 符合 ☐ 不符合
3	本案申請評估範圍經逾半數之建築物所有權人同意，或經公寓大廈區分所有權人會議決議通過	☒ 符合 ☐ 不符合
4	本案「耐震能力初步評估表」業依規定項目逐項填載，其各項權重之評定合理，且評分之總計無誤	☒ 符合 ☐ 不符合
5	本案「耐震能力初步評估表」之「建築物平立面圖表」及「現況照片表」檢具齊全並清楚說明	☒ 符合 ☐ 不符合
6	本案「耐震能力初步評估表」之「綜合評論」與「評估結果」具體明確，並經評估人員親自簽章(簽名並戳蓋執業圖記)	☒ 符合 ☐ 不符合
7	本案「臺北市危險及老舊建築物結構安全性能初步評估報告查核表」經評估機構之查核人員親自簽章(簽名並蓋章)	☒ 符合 ☐ 不符合
審查結果	☐ 不符合(原因詳備註欄或另附說明)，通知申請人、評估機構補正。 ☒ 符合，由審查機構出具審查通過之文件。申請人得向臺北市建築管理工程處(使用科)申請補助初步評估費用及審查機構審查費，並續依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」有關規定申請重建。	
註備		
審查人員	 (簽名及蓋章)  (簽名及蓋章)	審查機構  (用印)

與正本相符

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構 名稱	社團法人臺灣省土木技 師公會	統一編號	01050251	代表人	施義芳
評估機構 地址	220 新北市板橋區三民路三段 37 號 12 樓 A3			連絡電話	02-89613968
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓 名	林智偉			 110. 8. 31 用印日期： 年 月 日	
連絡電話	(電話) 02-2895-8283				
	(手機) 0926-296-826				

申請人資料

申請案件編號	AB085TAC04393	評估日期	2021-5-20
建築物 所有權人姓名	親嘉開發股份有限公司	連絡電話	04-22526566
通訊地址	臺中市西屯區惠來里市政北七路 186 號 16 樓		

建築物基本資料

建築物合法證明	☒ 領有 85 使字第 0034 號使用執照。 ☐ 其他合法房屋證明文件()。
建築物地址	臺北市大安區羅斯福路三段 283 巷 4 弄 7、9、11、13 號
建築物規模	樓地板面積 8887.5m ² 地下 2 層 地上 12 層
建築物結構及構造 型	☒ 一般 RC 建物 ☐ 加強磚造(透天厝) ☐ 其他

臺北市大安區大學里羅斯福路三段 283 巷 4 弄 7、9、11、13 號[1]

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	50.29	甲級	危險度總分數 $R \leq 30$ ；或評估分數 ≥ 70 。	☐
			乙級	$30 < \text{危險度總分數 } R \leq 45$ ；或 $70 > \text{評估分數} \geq 55$ 。	☐
			未達最低等級	危險度總分數 $R > 45$ ；或評估分數 < 55 。	☒
備註：(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」					
綜合評估建議					
1.本案危險度總分數大於 45 分，未達最低等級。 2.本案梁柱尺寸及配筋依業主所提供圖面資料進行評估。 3.標的物現況以現場會勘當日目視可及處為準。若因遮蔽或受損位置無法目視所及者，則無納入結構安全評估。 4.本案結構角隅處有差異沉陷狀況，有建物傾斜疑慮。 5.地下室有滲水現象，經業主表示曾於數年前修復，惟現場仍可見滲水滯跡。 6.本案使照登記為集合住宅，經現勘發現多處住宅已變更為商辦，變更使用用途，造成活載重增加。 7.本案平面圖看似對稱，惟柱位大量錯位且左右不對稱，致梁無法正交與柱接合，致構架傳力系統不連續。 8.評估時不考慮隱蔽部分施工瑕疵之影響。					
評估機構查核					
					

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

