

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市文山區實踐段二小段 563-1 地號等 39 筆土地
為更新單元檢討書

申請人：翁光輝

中華民國 108 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	2
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	5
肆、更新單元檢討情形說明	7
一、更新單元區位限制	7
二、更新單元規模	8
三、建築物及地區環境評估標準	9
四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形	9
五、更新單元涉及畸零地檢討情形	9
六、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 ..	9
七、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式	10
八、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
九、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形	10
伍、其他	12
陸、審議會處理情形	12
柒、附圖	17
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表	28
附錄二、相關函文	28



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

表目錄

表 1	土地及合法建物權屬統計表.....	2
表 2	公益性設施及相關配置之規劃構想檢討說明表	6
表 3	更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表	10
表 4	相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表	10
表 5	鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表.....	19

案名：劃定臺北市文山區實踐段二小段 563-1 地號等 39 筆土地為更新單元檢討書

申請人：翁光輝

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市文山區木新路三段(20 公尺)、西側未開闢計畫道路(6 公尺)、木新路三段 243 巷 4 弄(8 公尺)及東側未開闢計畫道路(8 公尺)所圍之北側部分街廓及南側完整街廓。

二、計畫範圍：臺北市文山區實踐段二小段 563-1、563-3、563-4、563-5、564、565-1、566-1、567、567-1、581-1、581-2、582-1、585、585-1、585-2、585-3、585-4、585-5、585-6、585-7、586-1、587-1、587-2、588、588-1、589-1、590、590-1、590-2、591、591-1、593、598-1、598-2、599、599-1、599-2、613、614-2 地號等 39 筆土地。

三、計畫面積：4,275.37 平方公尺。

四、法令依據：都市更新條例第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。



壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於臺北市文山區木新路三段(20公尺)、西側未開闢計畫道路(6公尺)、木新路三段243巷4弄(8公尺)及東側未開闢計畫道路(8公尺)所圍之北側部分街廓及南側完整街廓。(詳圖2)。範圍包括臺北市文山區實踐段二小段563-1地號等39筆土地，單元面積4,275.37平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

更新單元位於98年1月23日府都規字第09830046400號公告之「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」及99年8月31日府都規字第09934139700號公告「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」範圍內。

更新單元土地使用分區分別為第一種商業區(特)(原屬第參種住宅區)、第三種住宅區，建蔽率45%、容積率225%，以及道路用地(公共設施用地)。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新單元內之北側街廓土地使用現況為二手汽車賣場、資源回收場、檳榔攤及墳墓；南側街廓土地上使用現況為宗祠、住宅、停車場；中間及東側道路用地，部分被舊違章建築物佔據，全數未開闢供公共通行。

(二) 建築物使用現況

北側街廓有未編門牌之違章建築物，屋齡已逾25年，為1層樓之鐵架屋，現況為檳榔攤及汽車賣場之辦公室。

南側街廓有1棟合法建築物及5棟舊違章建物，屋齡皆逾40年，建物為1-2層樓磚造建物，現況為住宅及宗祠使用，另部分建築物坐落未開闢道路用地。

(三) 周邊土地及建築物使用現況

本更新單元周邊鄰近土地及建築物一樓多為店面使用，二樓以上為住家使用。北側有市場用地現為木新市場及木新區民活動中心；西北側為學校用地，現況為景美女中。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含文山區實踐段二小段 563-1 地號等 39 筆土地，總面積 4,275.37 平方公尺，其中公有土地共計 41.80 平方公尺，包含國有地 33.96 平方公尺，管理機關為財政部國有財產署；縣有地有 7.84 平方公尺，管理機關為宜蘭縣羅東鎮公所，其餘均為私有土地，面積 4,233.57 平方公尺。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有 1 棟合法建築物，總樓地板面積 100.43 平方公尺，均為私有。

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	中華民國(財政部國有財產署)	33.96	0.79%
		羅東鎮(宜蘭縣羅東鎮公所)	7.84	0.19%
	私有		4,233.57	99.02%
	合計		4,275.37	100%
合法建 築物	公有	--	0	0
	私有		100.43	100%
	合計		100.43	100%

四、更新課題

- (一) 更新單元內土地所有權人持分複雜細碎，且持有之土地產權串連分布於南北側街廓及未開闢道路用地，部分土地又涉及訴訟與占用他人土地之舊違章建築物之情事，致使土地無法有效再開發利用。
- (二) 更新單元內合法建物及違章建築物之現況老舊窳陋，欠缺現代化建

物機能，又與二手車行、資源回收場、檳榔攤、空地、墳墓夾雜，不僅影響都市景觀、公共衛生及居住環境外，更成為鄰近社區的治安死角，影響周邊居民及學生人身安全。

(三) 單元內及周邊之道路用地(公共設施用地)尚未開闢，影響區域內人車通行與消防救災動線。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

更新單元位於 98 年 1 月 23 日府都規字第 09830046400 號函公告之「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」及 99 年 8 月 31 日府都規字第 09934139700 號公告「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」範圍內，於都市計畫中依生活機能分屬「木柵生活圈」，以發展地區型複合型商圈、居住、休閒功能為主。

更新單元周邊 500 公尺範圍發展，係以木新路為發展軸線，以景美女中為地區發展核心，周邊地區主要為第三種住宅區，於景美女中東南側，沿木新路有地區型商業區，景美女中南側則有機關用地。周邊地區以四、五層樓公寓為主，臨木新路之建物地面層多為商業使用，二樓以上為住宅使用。此外，更新單元鄰近新北市，隔寶橋可達新店區。

更新單元周邊 500 公尺範圍內公共設施包括四處學校用地(景美女中、實踐國中、實踐國小、力行國小)；三處機關用地(樟新市民活動中心、臺北市立圖書館力行分館、樟新停車場、消防局第一大隊文山中队寶橋分隊)；一處市場用地(木新市場)；一處抽水站用地(保儀抽水站)；五處鄰里公園(樟興公園、木新公園、樟新公園、樟樹公園、忠順公園)及南側景美溪畔道南河濱公園，亦有景美溪河堤步道與自行車道，生活機能完善。(詳圖 2)

二、周邊環境發展

周邊環境多數為低樓層老舊公寓，一樓多做為商業使用，二樓以上多為住宅；更新單元東側 8 公尺計畫道路、西側 6 公尺計畫道路以及南北



街廓中間 6 公尺計畫道路皆尚未開闢，阻斷交通動線。南側街廓鄰接之木新路三段 243 巷 4 弄(8 公尺計畫道路)，無人行空間且路邊停車情形嚴重，影響人行及車行安全。

(一)更新單元周邊都市紋理

更新單元相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍，北側隔木新路(20 公尺)與景美女中、第一種商業區相鄰，多為三層樓以下鋼筋混凝土建物，另有一棟十一層樓鋼筋混凝土建築物，建物地面層多為餐飲、零售、維修服務等商業使用，樓上為住宅使用；東側以未開闢計畫道路與商一特(原住三)及第三種住宅區相鄰，多為四、五層鋼筋混凝土建物，主要為住宅使用，沿木新路側有三層樓以下建物，有零售與餐飲等商業使用；南側鄰第三種住宅區及景美溪，住宅區內分布有三層樓及十四層樓鋼筋混凝土建物，以住宅使用為主，新舊建物交錯；西側以未開闢計畫道路與第三種住宅區相鄰，現況多為四、五層樓鋼筋混凝土建物為主，另亦有一層磚造建物坐落，以住宅使用為主，臨木新路有零售商業使用。更新單元內現況為住宅使用，因鄰近學校、市場、公車站等，屬都市活動人潮流動頻繁的地區。

考量周邊街廓人行步道系統規劃，建議臨 8 公尺以上道路之商業區留設騎樓或退縮 3.64 公尺以上無遮簷人行道，住宅區退縮 2 公尺以上無遮簷人行道；臨未達 8 公尺計畫道路之商業區及住宅區，考量未來消防救災需求，退縮補足 8 公尺並與道路順平後，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道。

(二)公共開放空間系統

開放空間以分布於住宅區間之鄰里公園為主，包括樟興公園、木新公園、樟新公園、樟樹公園、忠順公園等，更新單元南側鄰近景美溪畔道南河濱公園，亦規劃有景美溪河堤步道與自行車道，具有休閒遊憩機能。

(三)交通動線

更新單元四面臨道路，北側木新路三段及南側木新路三段 243

巷4弄已開闢，但更新單元東側、西側及橫跨更新單元內東西向計畫道路未開闢，更新單元西側現況以木新路三段303巷之巷道通行，交通動線紋理與都市計畫道路不相同，較缺乏南北向交通動線串連。周邊地區除了木新路與興隆路有設置人行步道之外，其他路段均無設置。

(四) 公益性設施之配置說明

更新單元周邊除了學校用地及公園用地外，公益性設施包括市民活動中心、市立圖書館、消防局及木新市場，地區生活機能完善。

(五) 後續配合都市發展之建議構想

1. 建築外觀造型將與水岸景觀環境相互調和，並採銀級以上綠建築設計，規劃為優質生活社區空間。
2. 更新單元範圍內東側及中間計畫道路未開闢，將協助開闢計畫道路。
3. 更新單元範圍外之西側計畫道路，因考量產權整合與現況仍有建物使用情形，未能全段協助開闢，因西側計畫道路寬度僅6公尺，配合消防救災需要，更新單元西側退縮補足8公尺並與道路順平。
4. 為創造舒適步行環境，提供友善通學、通勤、居住、消費、休閒之動線，於更新單元內沿街面均退縮留設人行步道。
5. 集中留設開放空間並加以綠化，以提供居民休憩，作為緩衝及臨時避難空間。

三、整體規劃構想

本案配合前點及圖4更新單元範圍內規劃構想圖對周邊環境發展之建議構想，包含：

(一) 更新單元範圍外

更新單元範圍四面臨計畫道路，更新單元範圍南北側計畫道路已開闢，並將更新單元東側未開闢計畫道路納入更新範圍協助開闢。更新單元西側計畫道路未開闢，因考量產權整合與現況仍有建物使用情形，未能協助開闢，其計畫寬度6公尺，非位於更新單元範圍內，考量未來消防通行需求，更新單元西側退縮補足8公尺並與道路順平處理。



(二)更新單元範圍內

1. 為提升安全消防空間，協助開闢更新單元範圍內之東側及中間未開闢計畫道路。
2. 為健全人行通道配置，於臨計畫道路側留設人行步道為原則，以串連地區人行動線系統，降低交通衝擊。考量地區紋理與商業使用需求，北側臨木新路三段(20 公尺計畫道路)側將留設騎樓或退縮3.64 公尺以上無遮簷人行道。其餘路段沿 8 公尺以上計畫道路側留設 2 公尺以上無遮簷人行道；未達 8 公尺計畫道路，退縮補足 8 公尺，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，配合消防救災需求並與計畫道路順平處理。
3. 考量地區開放空間規劃，配合鄰近地區活動特性設計，亦與景觀環境相互調和，建築基地集中留設開放空間，作為交通緩衝及臨時避難空間，提供友善舒適社區環境。
4. 為促進交通動線延續，協助開闢更新單元範圍內之東側及中間未開闢計畫道路，提升更新單元及其相鄰街廓交通可及性。

(三)公益設施及相關配置之規劃構想說明

更新單元周邊有多處學校用地、鄰里公園，鄰近木新市場、市立圖書館、市民活動中心、消防局、停車場等，生活機能相對完善，於公益設施使用機能上較無補足需求，考量更新單元位於地區活動核心，基地配置考量配合提供活動空間。此外，於周邊地區交通動線系統上，則強化南北向動線串連性，以提升地區活動至水岸空間之可及性。相關檢討說明如下。

表 2 公益性設施及相關配置之規劃構想檢討說明表

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	更新單元範圍納入東側及中間未開闢計畫道路並協助開闢之；範圍外西側計畫道路，因產權整合及現況有房屋占用無法完整開闢，未來於事業計畫時再於考量，以供通行為原則。

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
2	加強都市防災機能 自然永續節能減碳	1.考量周邊地區未來消防通行需求，於更新單元範圍外之西側計畫道路側退縮補足8公尺並與道路順平處理。 2.納入綠建築理念於建築設計中，並著重基地綠化與保水設計，以落實二氧化碳減量及緩解都市洪峰及雨水逕流量。
3	提供地區性公益回饋	配合地區活動特性及地區環境景觀，更新單元於留設供公眾使用之開放空間，有助於提升地區環境品質及提供交通緩衝與防災避難空間。
4	推動友善無障礙空間	更新單元開發著重人本友善空間，於開放空間及人行步道納入無障礙設計。
5	協助處理合併開發土地(無容積獎勵)及其地上違章建築物	經審議會決議，北側街廓未劃入本次更新單元之土地，包括實踐段二小段583、584、586、587、589、598地號等6筆土地，未來將與本案以合併開發方式處理，並向土地所有權人說明無都市更新容積獎勵，其地上物亦由未來實施者協助處理。

肆、更新單元檢討情形說明

一、更新單元區位限制

(一) 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、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區。

(二)

- 更新單元為南側完整街廓及北側部分街廓，南側街廓檢核符合「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。
- 本案北側街廓範圍內有一鐵架屋，有81年即起課之稅籍資料，惟當年僅以15平方公尺為課稅標的。經查市府80年地形圖為空地，且提供之地形圖資僅有80年及91年，中間無重新測繪，故並無

空地過大檢討所認列 83 年以前之違章建築當年度圖資。查林務局 81 年 7 月 9 日之航照圖認定已有地上物，經建築師套疊現況及當年度航照圖係符合空地過大檢討標準。因時代久遠，又缺少當年度之地形圖，造成相關佐證資料難以完備。

3. 本案南北街廓土地所有權人重複，且半數以上之土地所有權人屬公司共有狀態，更自民國 72 年以來歷經多次共有物分割官司與繼承官司訴訟至今仍無法解決，導致土地無人管理遭人違章佔用，現況除道路系統無法開闢，更有墳墓座落土地上，環境髒亂衛生不佳治安堪慮，而土地繼承狀況持續進行中，日後繼承人將超過百人以上，倘若本地區無法藉由都更權利變換重建，勢將成為文山區之都市之癌，故依本市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」第五點第 2 項第 1 款規定，得不計入空地過大檢討面積，提請審議會討論。
4. 經 107 年 11 月 9 日臺北市都市更新及爭議處理審議會決議，原則同意北側街廓之實踐段二小段 581-2 地號等 10 筆土地因產權細碎、複雜，符合空地過大基地認定基準第五點第二項第一款，其空地面積得不計入空地過大檢討面積；另實踐段二小段 563-3、590、613、614-2 地號等 4 筆土地，因產權細碎、複雜，符合空地過大基地認定基準第五點第二項第一款，其空地面積得不計入空地過大檢討面積，原則同意前開 4 筆土地納入本案更新單元範圍。

二、更新單元規模

更新單元面積 4,275.37 平方公尺，包含北側部分街廓、南側完整街廓以及東側未開闢計畫道路(8M)、更新單元中東西向(6M)未開闢之計畫道路。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 1 款「為完整之計畫街廓者」、第 12 條第 1 項第 3 款「街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者」及第 12 條第 1 項第 5 款「為跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。」之規定。

三、建築物及地區環境評估標準

本更新單元符合下列指標：

- (一)指標(三)「更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造」：申請範圍內總計建物總面積 444.95 方公尺，皆為使用年期逾 40 年之加強磚造建築物，已逾年期之面積為 444.95 平方公尺，占建物總面積比例 100%，符合規定。
- (二)指標(九)「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部七十八年五月五日台內營字第六九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。」：總計建物共 6 棟，其建照法令之適用為民國 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令發布前共 1 棟，餘 5 棟違章建築物均於民國 66 年前即已存在，經吳志維建築師鑑定檢討，其耐震設計標準確實不符民國 78 年 5 月 5 日技術規定，占總建物棟數比例 100%，符合規定。
- (三)指標(十)「穿越更新單元內且未供公共通行之計畫道路之面積比例達二分之一以上」：更新單元內未開闢計畫道路面積共計 441.00 平方公尺，未供公共通行之計畫道路之面積為 441.00 平方公尺，比例達二分之一以上，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定及變更情形。

五、更新單元涉及畸零地檢討情形

本更新單元西側鄰地 613 及 614-2 地號經吳志維建築師合併檢討後，仍未達基地最小寬深度，屬畸零地。613 地號為國有地，現況為空地，不符合空地過大檢討，無法納入更新單元範圍，經提請審議會決議同意予以納入。

六、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、溝渠等之情形。

七、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財政部國有財產署、宜蘭縣羅東鎮公所，經管理機關 107 年 9 月 14 日台財產北改字第 10700250220 號及 107 年 9 月 10 羅鎮財字第 1070016358 號函覆在案(詳附錄二)。

八、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

本更新單元經吳志維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。

九、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意願

本案申請人於 107 年 7 月 11 日舉辦更新單元範圍內說明會，範圍內私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如表 3。

表 3：更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表

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)	64	3	4,191.57	100.43
目前有更新意願數(B)	9	3	3,502.82	100.43
目前有更新意願比(B/A)	14.06%	100%	83.56%	100%
目前無更新意願數(C)	0	0	0	0
目前無更新意願比(C/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
目前未表達意願數(D)	55	0.00	688.75	0.00
目前未表達意願比(D/A)	85.94%	0%	16.44%	0%

統計日期：107 年 7 月 27 日

註：此統計表數據為審議會前原劃定更新單元範圍 35 筆土地計算。

(二) 相鄰土地所有權人參與更新意願

本更新單元相鄰土地面積為 950 平方公尺，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 107 年 7 月 11 日召開相鄰土地協調會，相鄰土地之私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如表 4。

表 4：相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表

鄰地協調會(範圍內鄰地)					
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)		44	0	892.00	0
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)		44	0	892.00	0
目前未表達意願比(D/A)		100%	0%	100%	0%
鄰地協調會(西側)					
同意數及比例	人數及面積	所有權人數（人）		面積（平方公尺）	
		土地	合法建築物	土地	合法建築物
東側總和(A)		44	0	26.00	0
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)		44	0	26.00	0
目前未表達意願比(D/A)		100%	0%	100%	0%

註 1：西側及範圍內鄰地皆為空地，故無私有合法建物。

註 2：此統計表數據為審議會前原鄰地範圍共 10 筆土地計算。

統計日期：107 年 7 月 27 日

(三) 更新單元範圍涉及鄰地納入之處理情形

1. 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%、建物人數為 0%、土地面積為 0%、建物面積為 0%，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

14.06%、建物人數為 100%、土地面積為 83.56%、建物面積為 100%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

2. 經 107 年 11 月 9 日第 350 次臺北市都市更新及爭議處理審議會決議，將原西側鄰地實踐段二小段 613、614-2 地號及北側街廓鄰地 563-3、590 地號共四筆土地，納入本次劃定更新單元範圍內。

伍、其他

- 一、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、審議會辦理情形

107 年 11 月 9 日第 350 次臺北市都市更新及爭議處理審議會

發表人	意見	處理情形
財政部國有財產署 北區分署	本更新單元西側本署經管臺北市文山區實踐段二小段 613 地號國有土地既經建築師檢討簽證係屬畸零地，請貴府將前開本署經管土地納入都市更新單元範圍。	經審議會決議，國有土地 613 地號已納入本次更新單元範圍。
臺北市政府地政局	有關申請人所述謄本遭法院註記部分，該註記並無限制所有權人移轉之效力，僅為註記該土地須受法院判決之拘束	敬悉。
交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)	1. 基地南側臨 6M 計畫道路之規劃構想圖示(圖 4)「退縮 2 公尺以上無遮簷人行道」與簡報 P.18 第 3 點「未達 8 公尺計畫道路，退縮補足 8 公尺，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道...」不一致，請釐清修正一致。 2. 北基地西側臨 6 公尺未開闢計畫道路中段規劃退縮補足 8 公尺再行退縮人行步道，惟人行	本基地南側臨路為 8M 計畫道路，以退縮 2 公尺以上無遮簷人行道為規劃原則。 2.敬悉，已修正。

	步道部分，建議2公尺寬以上，已符上下一致。	
消防局 林幹事清文 (書面意見)	討論事項無涉本局權管，無意見。	敬悉。
都市發展局都市規劃科涂幹事之詠(書面意見)	本案係規劃更新單元，本科無意見。	敬悉。
都市發展局都市設計科謝幹事旻成(書面意見)	無意見	敬悉。
簡委員裕榮	1. 本案北側街廓未以完整街廓劃入更新單元，現況似有部分違章建築物介於邊界，請說明後續處理方式。 2. 另實踐段二小段 613 及 614-2 地號等 2 筆土地經建築師檢討為畸零地，613 地號屬國有財產署土地雖產權單純，惟 614-2 地號產權仍較為複雜，建議 613 及 614-2 地號等 2 筆土地均應納入更新單元範圍。	1. 經審議會決議，未納入更新單元部分，未來以合併開發做整體規劃，地上違章建築物由未來實施者協助處理。 2. 經審議會決議，此兩筆土地已納入本次更新單元範圍。
簡委員伯殷	建議除實踐段二小段 613 及 614-2 地號之產權狀況，563-3 及 590 地號等 2 筆土地因產權較複雜也應納入；另考量街廓完整性，建議未納入本次更新單元之範圍亦應整體規劃合併開發。	1. 經審議會決議，此四筆土地已納入本次更新單元範圍。 2. 經審議會決議，未納入更新單元部分，未來以合併開發做整體規劃，地上物亦由未來實施者協助處理。
邱委員世仁	1. 請說明西側畸零地實踐段二小 613、614-2 地號之產權狀況，若納入本案範圍是否可協助開闢西側計畫道路。 2. 本案以完整街廓之整體開發考量，北側街廓未被劃入本次更新單元範圍之土地雖合併開發惟無都市更新容積獎勵，	1. 613 地號為單一產權之國有土地；614-2 地號為產權複雜之公司共有土地，惟被 613 地號阻隔，無法於劃定時一併納入更新單元。西側計畫道路現況有隔壁街廓之房屋占用，有其開闢難度，將於事業計畫再於考 2. 本案於未來事業計畫階段相關會議將併同邀請合併開發土地之地主出席，說明其相關權利義務。

	鄰地地主之陳情人(徐先生)是否知悉。	
詹委員勳勛	北側街廓未納入更新單元範圍之土地，其現況似亦有違章建築，請說明解決方法。	經審議會決議，未納入更新單元部分，未來以合併開發做整體規劃，地上物亦由未來實施者協助處理。
劉委員秀玲	請加強說明本案土地產權細碎、複雜之狀況，另請說明實踐段二小段 613 地號的產權狀況。	1. 本案南北街廓土地所有權人重複，半數以上所有權人為共同共有狀態，更自民國 72 年以來歷經多次共有物分割官司與繼承官司訴訟至今仍無法解決，導致土地無人管理遭人違章佔用，現況除道路系統無法開闢，更有墳墓座落土地上，環境髒亂衛生不佳治安堪慮。若無法透過都市更新權利變換重建，本案產權狀況將因繼承及訴訟關係持續複雜化，本地區勢必成為文山區環境及治安的毒瘤。 2. 613 地號為國有財產署經管之國有土地。
方副主任委員定安	1. 請說明北側街廓是否適用「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」，具合法建築物及違章建物之證明文件以符合「重建區段」之要件；另有關陳情人(徐先生)表示北側街廓因空地比過高，爰部分地號未劃入本案範圍，請檢討說明北側街廓之空地比計算方式。	1. 本案北側街廓範圍內有一鐵架屋，有 81 年即起課之稅籍資料，惟當年度僅以 15 平方公尺為課稅標的。經查市府 80 年地形圖為空地，且提供之地形圖資僅有 80 年及 91 年，中間無重新測繪，故並無空地過大檢討所認列 83 年以前之違章建築當年度圖資，查林務局 81 年 7 月 9 日之航照圖認定已有地上物，經建築師套疊現況及當年度航照圖係符合空地過大檢討標準。因時代久遠，又缺少當年度之地形圖，造成相關佐證資料難以完備，故本案之空地過大檢

	2. 建議本案附帶決議應以整體開發為考量，惟北側街廓因合併開發不在更新範圍內，故無都市更新容積獎勵，請實施者像其所有權人說明相關權利義務。 3. 建議本案除了協助開闢基地中及東側未開闢計畫道路，也應協助開闢西側未開闢計畫道路，另後續應提出更多公益性回饋。	討係依「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」第五點第二項第一款，「空地屬產權持分細碎、複雜或土地及建物所有權人眾多致更新推動困難…」，提請審議會討論。 2. 本案於未來事業計畫階段，相關會議將併同邀請合併開發土地之地主出席，說明其相關權利義務。 3. 西側計畫道路現況有隔壁街廓之房屋占用，有其開闢難度，將於事業計畫再於考量，以供通行為原則。
臺北市 都市更新處	1. 依「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」中，第二點以明定：「本基準適用範圍：以依都市更新條例第十一條規定申請自行劃定之更新單元，並以採重建方式處理者為限。」而重建定義係依「都市更新條例」之第四條：「重建；係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。」另依認定基準第六點：「自劃案件範圍為跨街廓更新單元者，應依街廓分別檢討空地過大情形。」故本案需以南、北街廓分別檢討。本案經檢討空地過大面積，南側街廓符合空地過大基地之檢討；北側街廓應依認定基準第四點提出相關證明，規劃單位提出林務局 81 年航照圖，惟	1. 本案北側街廓範圍內有一鐵架屋，有 81 年即起課之稅籍資料，惟當年僅以 15 平方公尺為課稅標的。經查市府 80 年地形圖為空地，且提供之地形圖資僅有 80 年及 91 年，中間無重新測繪，故並無空地過大檢討所認列 83 年以前之違章建築當年度圖資；查林務局 81 年 7 月 9 日之航照圖認定已有地上物，經建築師套疊現況及當年度航照圖係符合空地過大檢討標準。因時代久遠，又缺少當年度之地形圖，造成相關佐證資料難以完備，故本案之空地過大檢討係依「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」第五點第二項第一款，「空地屬產權持分細碎、複雜或土地及建物



	未有相關證明文件，僅可顯示北側街廓有地上物，不符上述認定基準，請規劃單位說明。 2. 本處前於 96 年臺北市都市更新審議委員會第 85 次委員會，針對「空地過大基地申請劃定更新單元處理原則」進行決議，有關空地屬產權持分細碎、複雜或土地及建物所有權人眾多致更新推動困難，其立法原意係針對重建區段之祭祀公業等土地，因產權細碎、複雜透過大會討論方式來協助都市更新；另本案北側街廓與南側街廓所有權人多有重複，請規劃單位為產權細碎、複雜補充說明，並請大會討論。	所有權人眾多致更新推動困難…」，提請審議會討論。 2. 本案南北街廓土地所有權人重複，半數以上所有權人為共同共有狀態，更自民國 72 年以來歷經多次共有物分割官司與繼承官司訴訟至今仍無法解決，導致土地無人管理遭人違章佔用，現況除道路系統無法開闢，更有墳墓座落土地上，環境髒亂衛生不佳治安堪慮。若無法透過都市更新權利變換重建，本案產權狀況將因繼承及訴訟關係持續複雜化，本地區勢必成為文山區環境及治安的毒瘤。
決議	1. 本案經大會討論，原則同意北側街廓之實踐段二小段 581-2 地號等 10 筆土地因產權細碎、複雜，符合空地過大基地認定基準第五點第二項第一款，其空地面積得不計入空地過大檢討面積；另實踐段二小段 563-3、590、613、614-2 地號等 4 筆土地，因產權細碎、複雜，符合空地過大基地認定基準第五點第二項第一款，其空地面積得不計入空地過大檢討面積，原則同意前開 4 筆土地納入本案更新單元範圍。 2. 考量街廓完整性及整體開發效益，北側街廓未劃入本次更新單元之土地，包括實踐段二小段 583、584、586、587、589、598 地號等 6 筆土地，未來需與本次劃定更新單元合併開發且依實施者承諾事項協助處理前開 6 筆土地上之違章建	1. 依審議會決議，將修正案名及相關內容，已辦理後續都市更新作業。 2. 遵照辦理，後續將於事業計畫階段併案辦理。

	築相關事宜。 3. 有關本案整體規劃構想及公益性回饋事項，除協助開闢更新單元內兩條未開闢計畫道路，西側未開闢計畫道路亦應納入考量，且應於更新事業計畫階段提出公益性回饋事項，加強本案改善交通機能及提升居住品質之規劃構想。 4. 本案修正後通過。	3. 西側計畫道路現況有隔壁街廓之房屋占用，有其開闢難度，將於事業計畫階段再於考量，以供通行為原則。 4. 敬悉。
--	--	---

柒、附圖



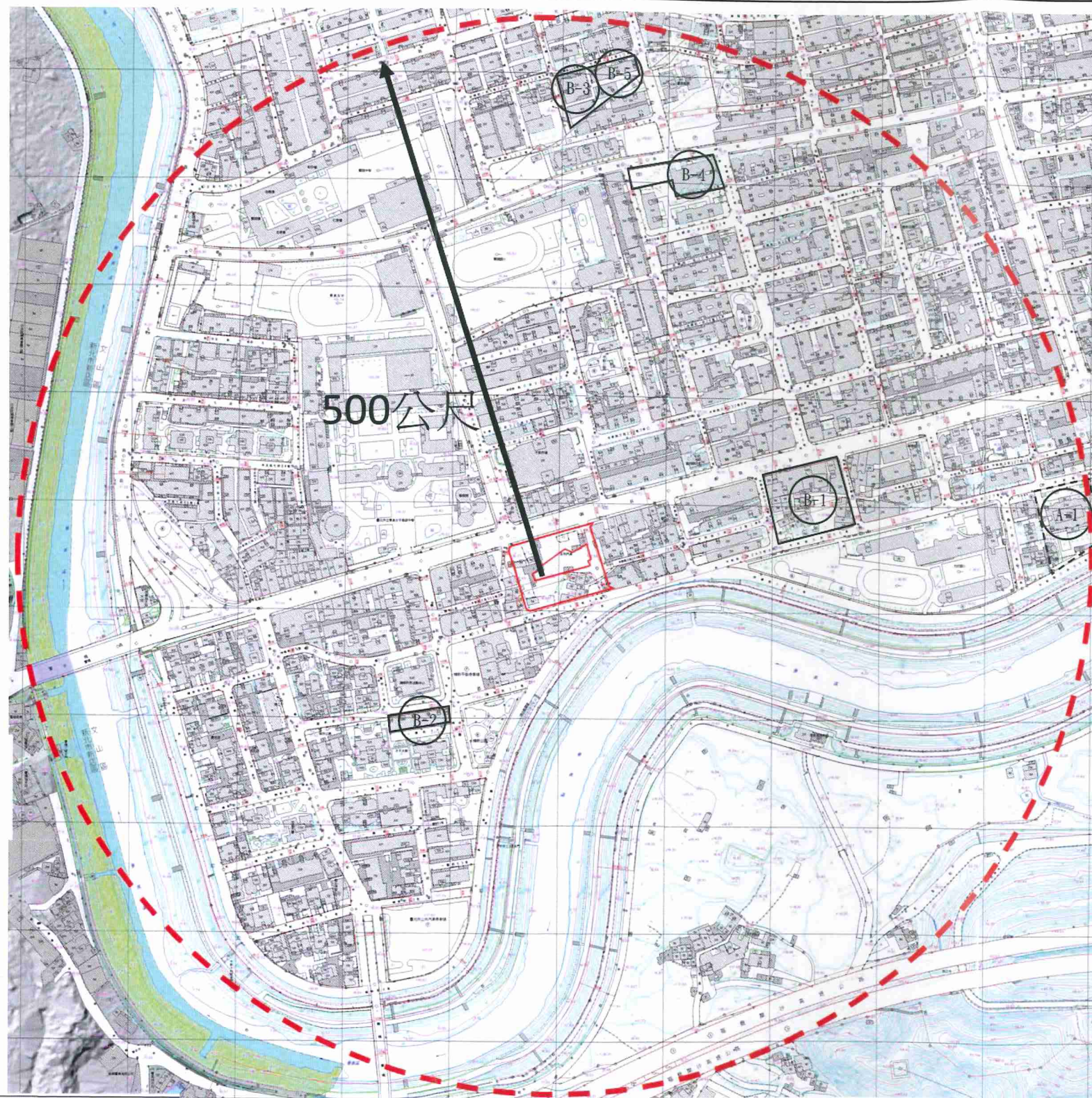


圖1：更新單元位置圖

圖例：



更新單元



鄰近已公告
更新地區



鄰近已劃定
更新單元



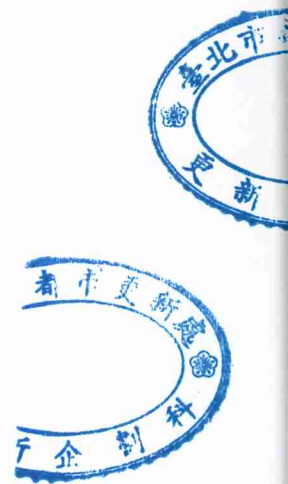
比例尺：1/5000

註：經審議會決議將563-3、590、613、614-2地號等4筆土地納入更新單元範圍



表 4：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	90 年 9 月 3 日府都四 字第 9010258700 號	文山區・木新路三段 95 巷南側更新地區
B-1	99 年 8 月 30 日府都新 字第 09902258000 號	劃定臺北市文山區實踐段二小段 441 地號等 45 筆土地為更新單元
B-2	100 年 6 月 8 日府都新 字第 10001424500 號	臺北市文山區實踐段三小段 709 地號等 9 筆土 地為更新單元
B-3	102 年 2 月 19 日府都 新字第 10131322300 號	臺北市文山區實踐段一小段 298-4 地號等 5 筆 土地為更新單元(已失效)
B-4	102 年 6 月 6 日府都新 字第 10230347300 號	臺北市文山區實踐段一小段 461 地號等 7 筆土 地為更新單元
B-5	103 年 9 月 15 日府都 新字第 10330421700 號	臺北市文山區實踐段一小段 298-4 地號等 5 筆 土地為更新單元



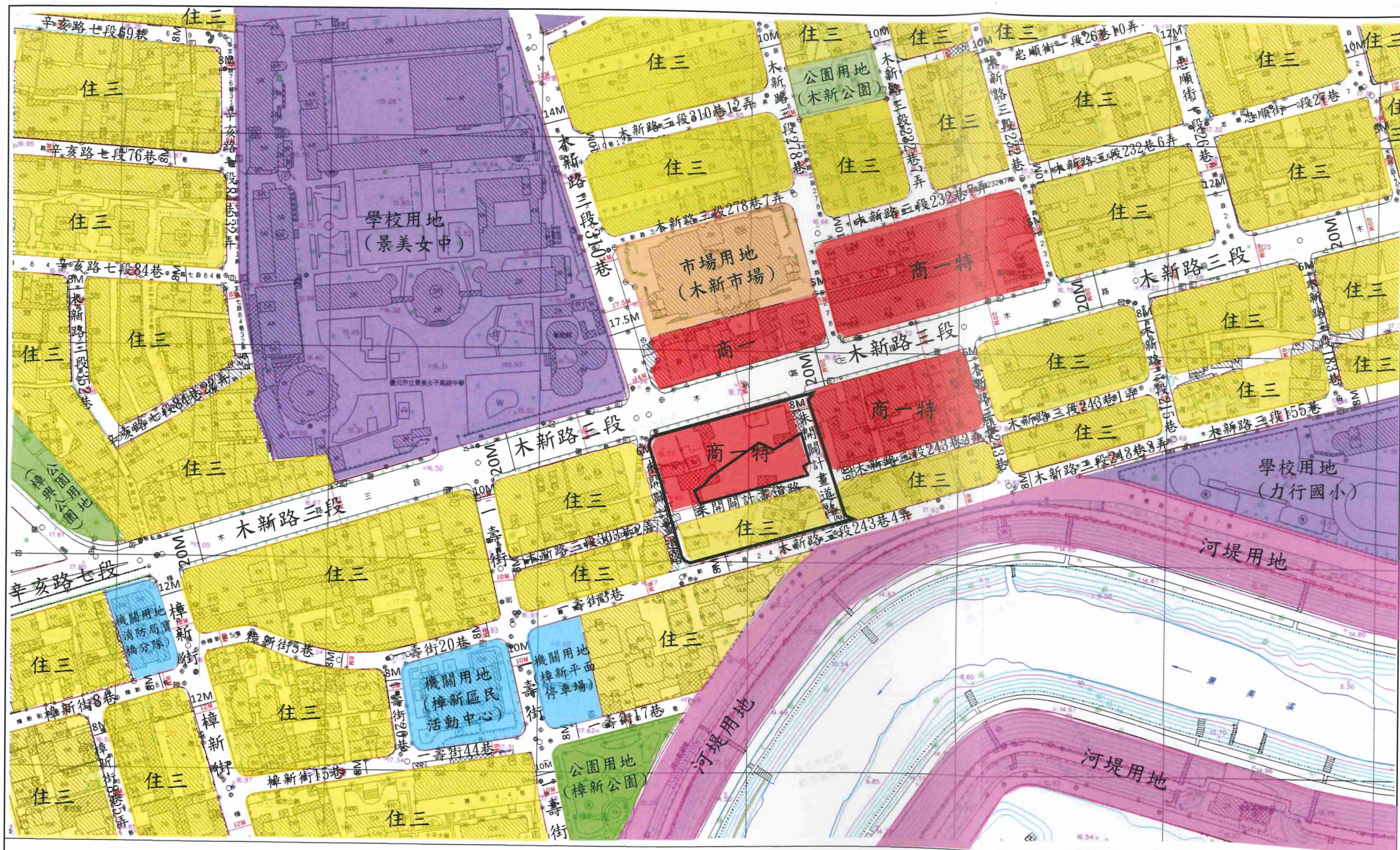


圖2：更新單元都市計畫圖

- 圖例：
- | | | | |
|------|------|------|-----|
| 更新單元 | 住宅區 | 市場用地 | 商業區 |
| 堤防用地 | 機關用地 | 公園 | 文教區 |



比例尺：1/2000

註：經審議會決議將563-3、590、613、614-2地號等4筆土地納入更新單元範圍



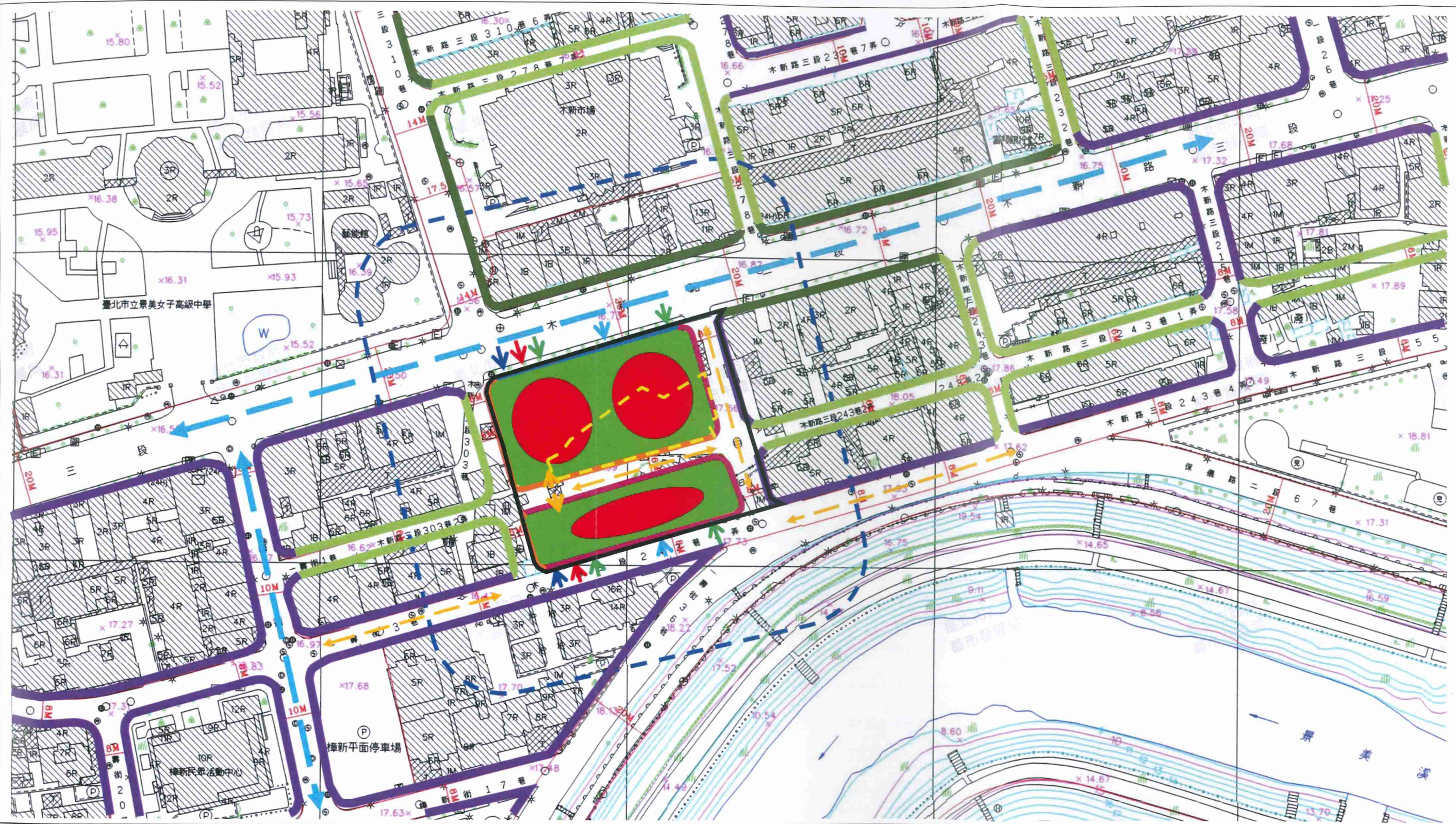


圖3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓
道路對側進深30公尺範圍建議圖

圖例：
 更新單元
 合併開發範圍
 建議範圍

建築量體
 法定空地
 退縮2公尺以上無遮簷人行步道
 退縮補足8公尺並與道路順平後，再另行退縮2公尺以上人行步道
 留設騎樓或退縮3.64公尺無遮簷人行步道
 建議退縮2公尺以上無遮簷人行步道
 建議未來改建留設騎樓或退縮3.64公尺無遮簷人行步道
 建議未來改建應補足8公尺並與道路順平後，再另行退縮人行步道
 主要動線
 次要動線
 汽車入口
 機車入口
 人行入口

比例尺：1/1200

註：經審議會決議將563-3、590、613、614-2地號等4筆土地納入更新單元範圍



圖4：更新單元範圍內規劃構想圖

圖例：更新單元

合併開發範圍

- | | | | |
|----------------------|------------------|----------------------------|-------------------------------|
| 建築量體 | 法定空地 | 退縮2公尺以上無遮簷人行步道 | 退縮補足8公尺並與道路順平後，再另行退縮2公尺以上人行步道 |
| 留設騎樓或退縮3.64公尺無遮簷人行步道 | 建議退縮2公尺以上無遮簷人行步道 | 建議未來改建留設騎樓或退縮3.64公尺無遮簷人行步道 | 建議未來改建應補足8公尺並與道路順平後，再另行退縮人行步道 |
| 逃生出口 | 逃生動線 | 雲梯車作業範圍 | |

比例尺：1/500

註：經審議會決議將563-3、590、613、614-2地號等4筆土地納入更新單元範圍

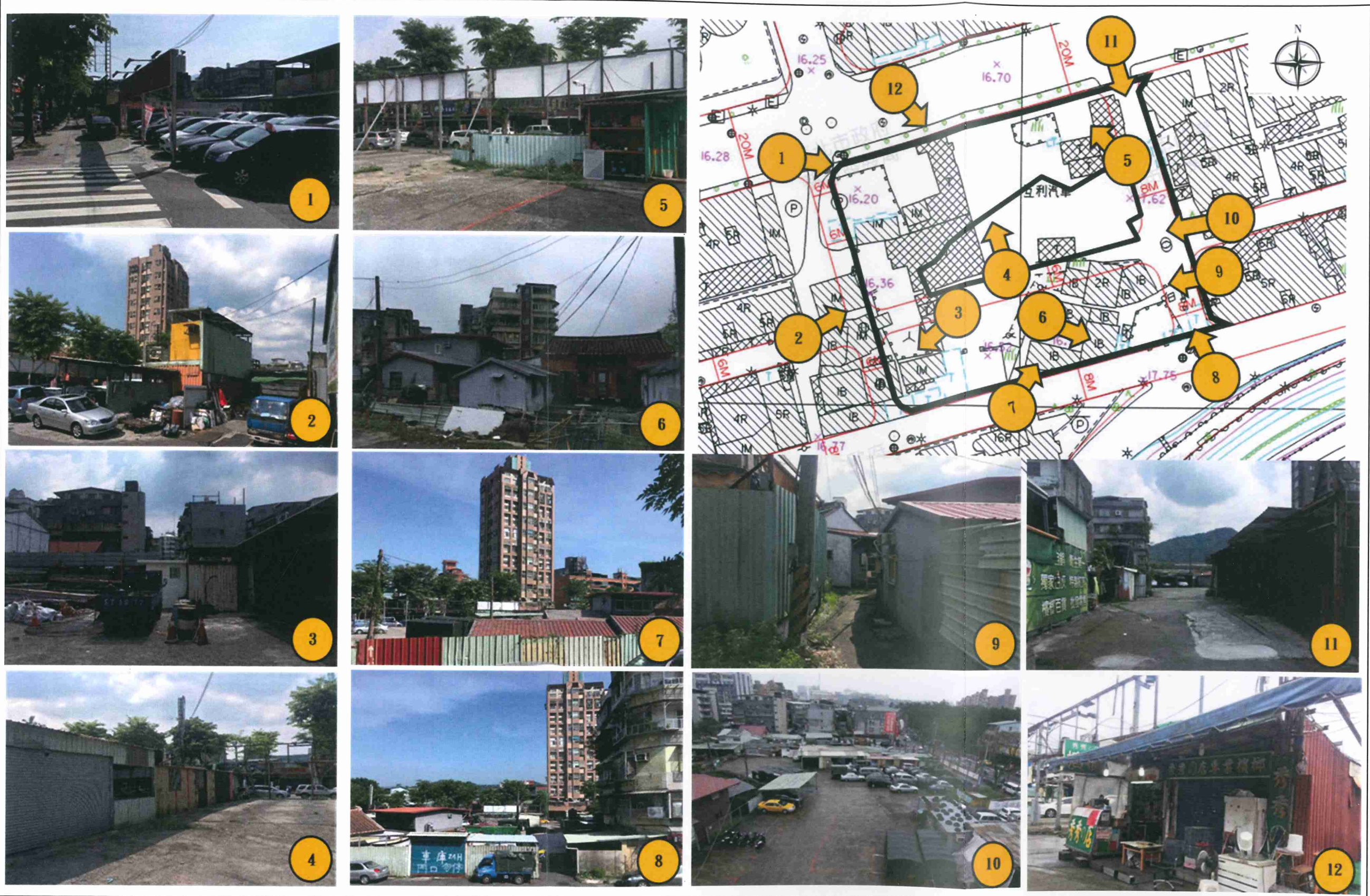


圖5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例： 更新單元

編號 拍攝角度



註：經審議會決議將563-3、590、613、614-2地號等4筆土地納入更新單元範圍



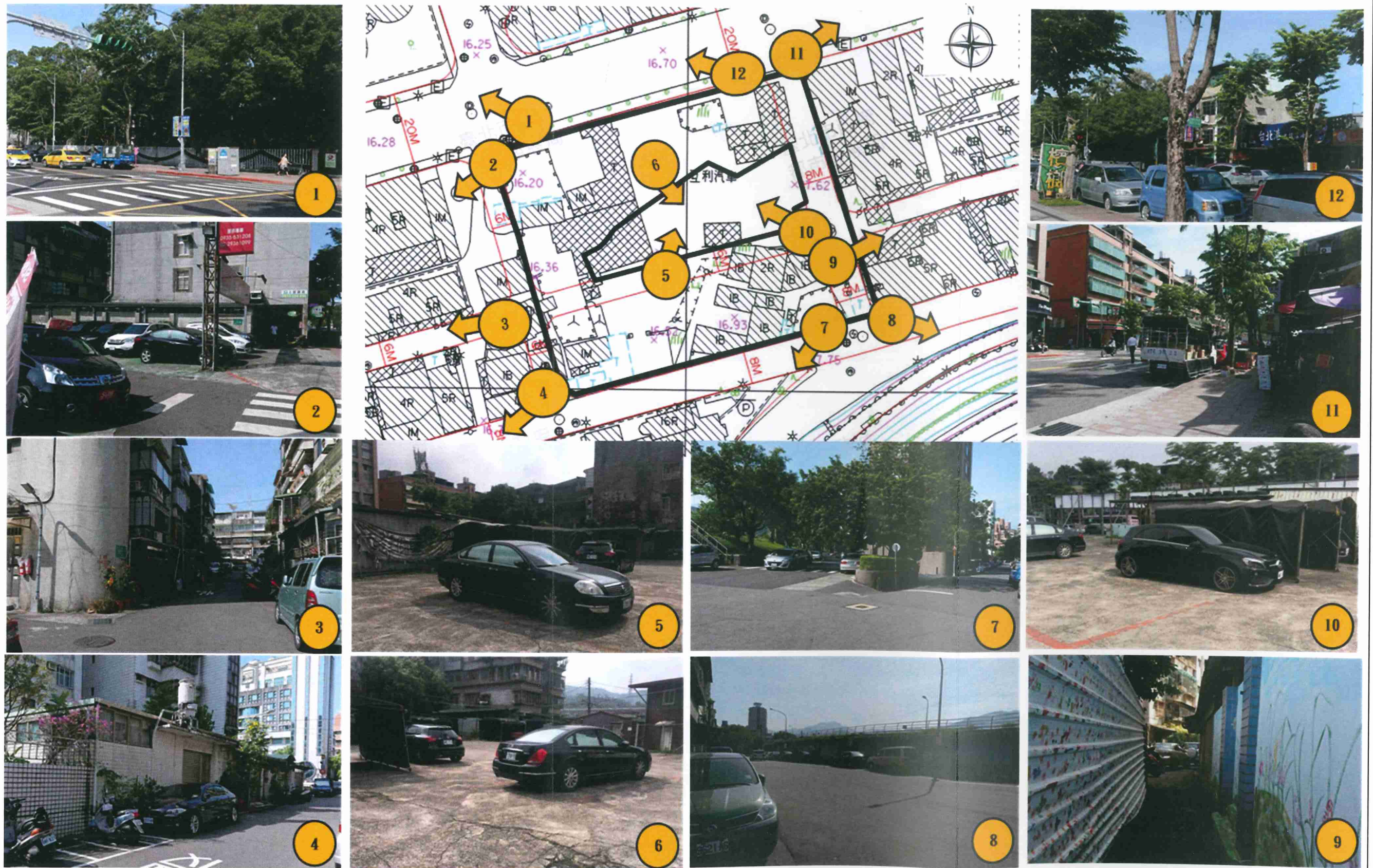


圖6：更新單元範圍外及周邊現況圖

圖例： 更新單元

編號 拍攝角度



註：經審議會決議將563-3、590、613、614-2地號等4筆土地納入更新單元範圍

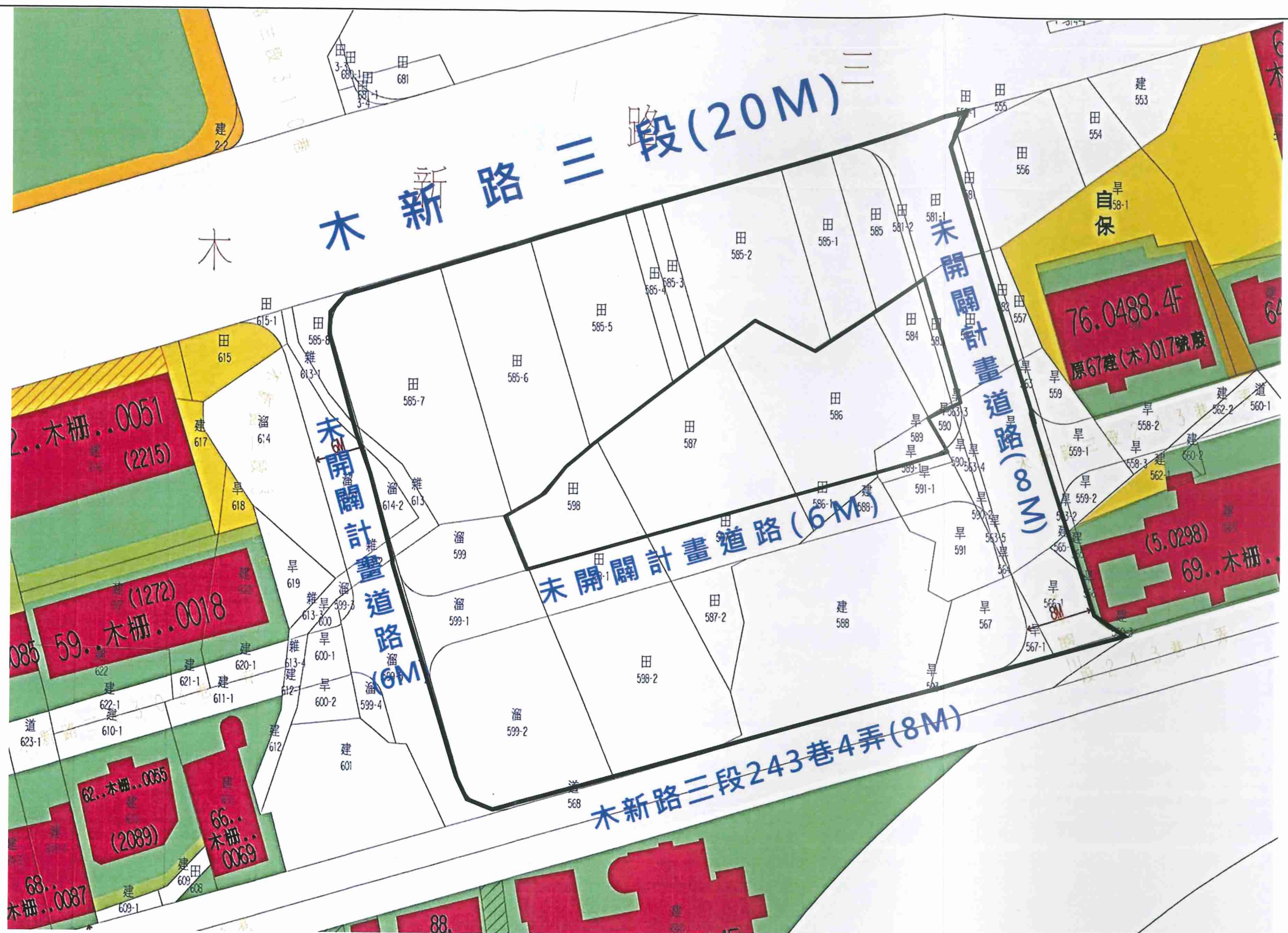


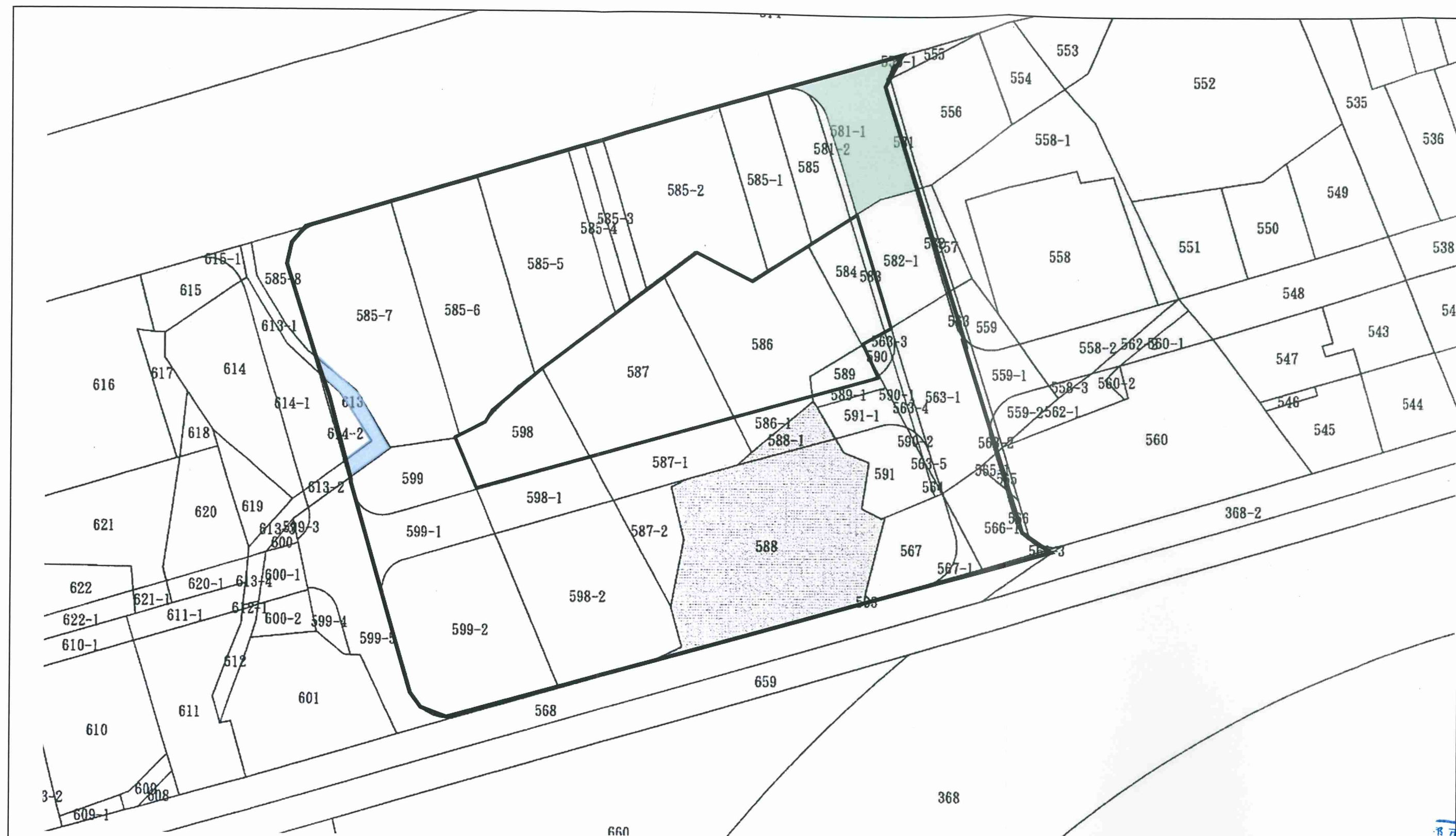
圖7：更新單元建築物套繪圖

圖例：  更新單元

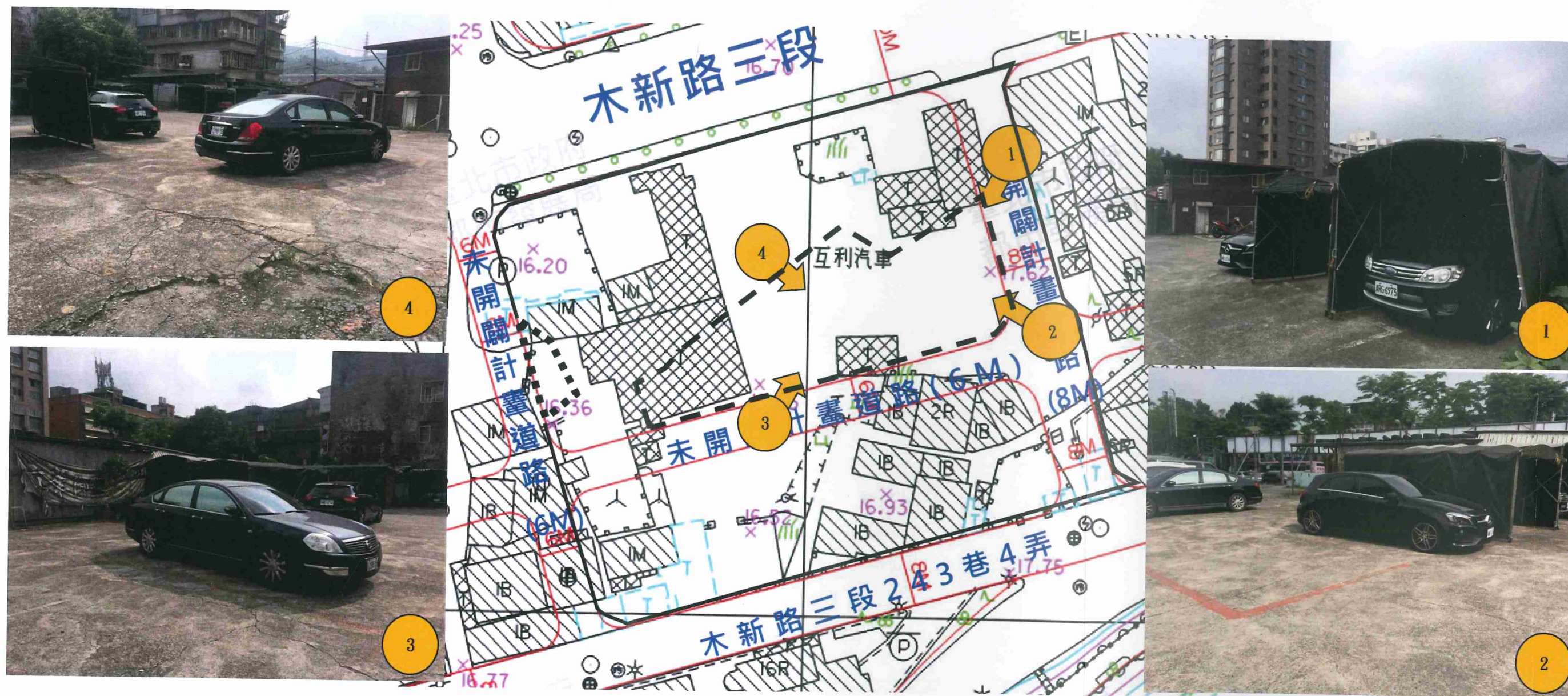
比例尺1/500



註：經審議會決議將563-3、590、613、614-2地號等4筆土地納入更新單元範圍



註：經審議會決議將563-3、590、613、614-2地號等4筆土地納入更新單元範圍



鄰地協調範圍現況為車棚、空地

圖9：鄰地協調範圍示意圖



更新單元範圍



範圍內鄰地協調範圍



西側鄰地協調範圍



拍攝角度



註：此協調範圍係審議會前，原35筆更新範圍之鄰地

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

本更新單元無公民或團體陳情意見。

附錄二、相關函文

- (一) 臺北市政府建築管理工程處 107 年 7 月 17 日北市都建照字第 1076031947 號
- (二) 臺北市政府工務局水利工程處 107 年 7 月 25 日北市水下字第 1076003114 號
- (三) 宜蘭縣羅東鎮公所 107 年 9 月 10 日羅鎮財字第 1070016358 號
- (四) 財政部國有財產署北區分署 107 年 9 月 14 日台財產北改字第 10700250220 號
- (五) 臺北市政府都市發展局 107 年 9 月 20 日北市都新字第 1076037263 號
- (六) 臺北市政府 107 年 12 月 3 日府都新字第 1076012048 號



正 本

檔 號：
保存年限：

與正本相符

臺北市建築管理工程處 函

10093

臺北市羅斯福路一段61號8樓

受文者：吳志維建築師事務所

地址：臺北市信義區市府路1號

承辦人：卓艷秋

電話：02-27208889轉8370

電子信箱：bm3200@mail.taipei.gov.

tw

發文日期：中華民國107年7月17日

發文字號：北市都建照字第1076031947號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關函詢「本市文山區實踐段二小段563-1地號等35筆土地自行劃定更新單元」與毗鄰單元外同小段563-3地號等8筆土地及同小段613地號等2筆土地是否為畸零地一案，請查照。

說明：

一、復貴事務所107年7月9日函。

二、有關旨揭地號土地是否為畸零地或惟得否單獨建築，涉及申請建築執照時周邊之建築狀況調查及法令，應以申請建築執照時之規定據實檢討。

正本：吳志維建築師事務所

副本：

處長 張明森

本案依分層負責規定授權業務主管決行



正 本

檔 號：

保存年限：

與正本相符

臺北市政府工務局水利工程處 函

10093

臺北市中正區羅斯福路一段61號8樓

受文者：冠霖都市更新事業股份有限公司

發文日期：中華民國107年7月25日

發文字號：北市工水下字第1076003114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7樓西南區

承辦人：李明恩

電話：27208889/1999轉2642

傳真：27226133

電子信箱：da_20346@mail.taipei.

gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「申請自行劃定臺北市文山區實踐段二小段563-1地號等35筆土地為更新單元」案，其範圍是否涉及溝渠事宜，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司107年7月18日冠(事)字第1070718032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)，請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、佔有人或使用人不得變更。」規定辦理。惟未來基地開發倘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。

正本：冠霖都市更新事業股份有限公司

副本：

處長 陳郭正

本案依分層負責規定
授權業務主管決行



與正本相符

檔 號：
保存年限：

宜蘭縣羅東鎮公所 函

地址：265 宜蘭縣羅東鎮中興路3號
承辦人：葉啟文
電話：03-9545102分機261
電子信箱：kevin0206@mail.e-land.gov.tw

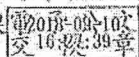
受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國107年9月10日
發文字號：羅鎮財字第1070016358號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關翁光輝君委託冠霖都市更新股份有限公司申請自行劃定「臺北市文山區實踐段二小段563-1地號等35筆土地為更新單元」一案，本所管有之臺北市文山區實踐段二小段581-1地號持分土地尚無使用計畫，同意參與都市更新，請查照。

說明：復貴局107年9月5日北市都授新字第10760045502號函辦理

正本：臺北市政府都市發展局
副本：本所財政課



都市發展局 1070910



BCAA1076035348

副 本

檔 號：

保存年限：

正本相符

臺北市政府都市發展局 函

10093

臺北市中正區羅斯福路一段61號8樓

受文者：冠霖都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國107年9月20日

發文字號：北市都新字第1076037263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：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：李怡伶

電話：02-27815696轉3041

傳真：02-27810570

電子信箱：lin20@uro.taipei.gov.tw

主旨：有關臺端委託冠霖都市更新股份有限公司申請自行劃定「臺北市文山區實踐段二小段563-1地號等35筆土地為更新單元」一案涉公有土地參與都市更新意見，轉知公有土地經管機關意見，請查照。

說明：

- 一、依財政部國有財產署北區分署107年9月14日台財產北改字第10700250220號函、宜蘭縣羅東鎮公所107年9月10日羅鎮財字第1070016358號函及本局107年9月5日北市都新字第10760045501號函辦理。
- 二、隨函檢附上開函文影本，請依公有土地機關意見辦理後續更新事宜，並請於本文送達日起30日內提送劃定更新單元相關書件至本局，屆期不補正或補正不符規定者，將駁回申請案，如有疑問請逕洽本市都市更新處，當竭誠為您解答。

正本：翁光輝君

副本：冠霖都市更新股份有限公司（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科

局長 楊洲民

本案依分層負責規定授權業務主管決行



正本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 函

10093

臺北市中正區羅斯福路一段61號8樓

受文者：冠霖都市更新事業股份有限公司(討2)

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓

承辦人：蕭瑩

電話：02-27815696轉3061

電子信箱：ur00201@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國107年12月3日

發文字號：府都新字第1076012048號

類別：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107年11月9日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第350次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、本府107年10月30日府都新字第1076009546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林主任委員洲民、臺北市府都市發展局王副主任委員玉芬、臺北市都市更新處方副主任委員定安、臺北市府財政局游委員適銘、臺北市府地政局黃委員燦雲、臺北市府交通局鄭委員淳元、臺北市建築管理工程處陳委員建華、臺北市都市計畫委員會劉委員秀玲、詹委員勳敏、遲委員維新、蕭委員麗敏、邱委員裕鈞、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、簡委員伯殷、林委員家祺、王委員重平、謝委員慧鶯、簡委員裕榮、劉委員玉山、臺北市都市更新處陳執行秘書信良、臺北市都市更新處簡執行秘書瑟芳、臺北市府財政局王幹事月慈、臺北市府財政局黃幹事宏玲、臺北市府地政局李幹事汪穎、臺北市府地政局洪幹事于佩、臺北市府交通局洪幹事瑜敏、臺北市府交通局梁幹事筠翎、臺北市府社會局許幹事韶芹、臺北市府文化局黃幹事若津、臺北市府文化局蔡幹事佩欣、臺北市建築管理工程處王幹事光宇、臺北市建築管理工程處甘幹事子楠、臺北市府工務局新建工程處丁幹事仲仁、臺北市府法務局張幹事雅雯、臺北市府消防局吳幹事尚欣、臺北市府消防局林幹事清文、臺北市府都市發展局都市規劃科涂幹事之詠、臺北市府都市發展局都市設計科謝幹事旻成、臺北市都市更新處袁幹事如瑩、臺北市都市更新處江幹事中信、臺北市府政風處、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公會、臺北市



不動產開發商業同業公會、臺北市都市更新學會、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、臺北市都市計畫技師公會、恆業法律事務所、財政部國有財產署北區分署(討1、討2)、臺北市政府工務局新建工程處(討1)、宜蘭縣羅東鎮公所(討2)、陳阿成君(討1)、廣勝開發股份有限公司(討1)、巧惠有限公司(討1)、劉巧君(討1)、郭素霞君(討1)、陳文郁君(討1)、陳岳宏君(討1)、翁光輝(討2)、冠霖都市更新事業股份有限公司(討2)、環元開發股份有限公司(討3)、黃秀莊建築師事務所(討3)、元宏不動產估價師事務所(討3)、王月里(討3)、王明珠(討3)、朱宣諭(討3)、李淑霞(討3)、侯孝光(討3)、侯孝光*(討3)、陳昶儒(討3)、陳祥明(討3)、陳祥明*(討3)、陳靖文(討3)、廖祐蔚(討3)、廖祐蔚*(討3)、謝味珍(討3)、蕭堯升(討3)、蕭文(討3)、蕭凱中(討3)、璞真建設股份有限公司(討4)、冠霖不動產顧問股份有限公司(討4)、原大聯合建築師事務所(討4)、京城商業銀行股份有限公司(討4)、亞洲仁愛大廈管理委員會(討4)、財團法人都市更新研究發展基金會(討4)、王玉鳳(討4)、耿居仁(討4)、明通法律事務所-余忠益律師(委任人：耿居仁)(討4)、林富士(討4)、林煌耀(討4)、林蒼洋(討4)、林蕙馨(討4)、林錫鍾(討4)、林錫鍾*(討4)、許林岱蓉(討4)、陳月霞(討4)、陳永順(討4)、陳勇安(討4)、陳南希(討4)、陳美華*(討4)、陳美華(討4)、陳美慧(討4)、陳益隆(討4)、陳祚昌(討4)、鄭照昇(討4)

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會

市長柯文哲

都市發展局局長 林洲民決行



(一) 「劃定臺北市內湖區碧湖段四小段94地號等21筆土地」無法推動事業計畫之主要原因，係因同小段127、127-1等2筆地號其一土地及合法建築物所有權人，並未出席本案相關會議及未出具劃定更新單元之意願書等相關文件，以致合法建築物所有權人及面積比例未達都市更新條例22條規定之同意比例門檻。

(二) 會後將持續與陳情人及相關土地及合法建築物所有權人溝通，並以全街廓劃定更新單元為目標，進行協商及意見整合。

決議：本案自會議紀錄函發後起算兩個月內，請申請人再與相關土地及合法建築物所有權人溝通協商，作充分意見整合後，再提本市都市更新及爭議處理審議會作審議。

二、申請自行劃定「臺北市文山區實踐段二小段563-1地號等35筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 洪佩妤 2781-5696#3032）

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）

本更新單元西側本署經管臺北市文山區實踐二小段 613 地號國有土地既經建築師檢討簽證係屬畸零地，請貴府將前開本署經管土地納入都市更新單元範圍。

(二) 臺北市政府地政局

有關申請人所述騰本遭法院註記部分，該註記並無限制所有權人移轉之效力，僅為註記該土地需受法院判決之拘束。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

1. 基地南側臨 6M 計畫道路之規劃構想圖示（圖 4）「退縮 2 公尺以上無遮簷人行道」與簡報 P.18 第 3 點「未達 8 公尺計畫道路，退縮補足 8 公尺，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道…」不一致，請釐清修正一致。
2. 北基地西側臨 6 公尺未開闢計畫道路中段規劃退縮補足 8 公尺再行退縮人行步道，惟人行步道部分，建議 2 公尺寬以上，以符上下一致。

(四) 消防局 林幹事清文（書面意見）

討論事項未涉本局權管，無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本案係劃定更新單元，本科無意見。



(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(七) 簡委員裕榮

1. 本案北側街廓未以完整街廓劃入更新單元，現況似有部分違章建築物介於邊界，請說明後續處理方式。
2. 另實踐段二小段 613 及 614-2 地號等 2 筆土地經建築師檢討為畸零地，613 地號屬國有財產署土地雖產權單純，惟 614-2 地號產權仍較為複雜，建議 613 及 614-2 地號等 2 筆土地均應納入更新單元範圍。

(八) 簡委員伯殷

建議除實踐段二小段 613 及 614-2 地號等 2 筆畸零地，563-3 及 590 地號等 2 筆土地因產權較複雜也應納入；另考量街廓完整性，建議未納入本次更新單元之範圍亦應整體規劃合併開發。

(九) 邱委員世仁

1. 請說明西側畸零地實踐段二小段 613、614-2 地號之產權狀況，若納入本案範圍是否可協助開闢西側計畫道路。
2. 本案以完整街廓之整體開發考量，北側街廓未被劃入本次更新單元範圍之土地雖合併開發惟無都市更新容積獎勵，鄰地地主之陳情人(徐先生)是否知悉。

(十) 詹委員勳敏

北側街廓未納入更新單元範圍之土地，其現況似亦有違章建築，請說明解決方法。

(十一) 劉委員秀玲

請加強說明本案土地產權細碎、複雜之狀況，另請說明實踐段二小段 613 地號的產權狀況。

(十二) 方副主任委員定安

1. 請說明北側街廓是否適用「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」，具合法建築物及違章建物之證明文件以符合「重建區段」之要件；另有關陳情人(徐先生)表示北側街廓因空地比過高，爰部分地號未劃入本案範圍，請檢討說明北側街廓之空地比計算方式。
2. 建議本案附帶決議應以整體開發為考量，惟北側街廓因合併開發不在更新

範圍內，故無都市更新容積獎勵，請實施者向其所有權人說明相關權利義務。

3. 建議本案除了協助開闢基地中及東側未開闢計畫道路，也應協助開闢西側未開闢計畫道路，另後續應提出更多公益性回饋。

(十三) 臺北市都市更新處

1. 依「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(以下簡稱認定基準)」中，第二點已明定：「本基準適用範圍，以依都市更新條例第十一條規定申請自行劃定之更新單元，並以採重建方式處理者為限。」而重建定義係依「都市更新條例」之第四條：「重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。」另依認定基準第六點：「自劃案件範圍為跨街廓更新單元者，應依街廓分別檢討空地過大情形。」故本案需以南、北側街廓分別檢討。本案經檢討空地面積，南側街廓符合空地過大基地之檢討；北側街廓應依認定基準第四點提出相關證明，規劃單位提出林務局 81 年航照圖，惟未有相關證明文件，僅可顯示北側街廓有地上物，不符上述認定基準，請規劃單位說明。
2. 本處前於 96 年臺北市都市更新審議委員會第 85 次委員會，針對「空地過大基地申請劃定更新單元處理原則」進行決議，有關空地屬產權持分細碎、複雜或土地及建物所有權人眾多致更新推動困難，其立法原意係針對重建區段之祭祀公業等土地，因產權細碎、複雜透過大會討論方式來協助都市更新；另本案北側街廓與南側街廓所有權人多有重複，請規劃單位為產權細碎、複雜補充說明，並提請大會討論。

實施者回應：

- (一) 考量範圍內違章建築的後續處理，本案最初申請劃定範圍包含兩個完整街廓及兩條未開闢計畫道路，惟本次提會理由係依「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」第五點第二項第一款規定「空地屬產權持分細碎、複雜…經敘明理由提審議會審議同意」，故必須排除北側街廓東南側及西側國有地等產權較單純之土地，連帶亦將部分產權複雜細碎土地一併排除。
- (二) 有關實踐段二小段613地號，其全數為國有土地，係簡報誤植，在此說明。
- (三) 有關陳情人(孫先生)所述，本案35筆土地中有20筆土地係屬36人之共同共有，且散落於南北兩側街廓及未開闢計畫道路用地上，若現在不處理，日後繼承人數將超過百人。若今日經委員同意本案申請劃定單元係屬產權細碎、複雜之情形，並可納入西側畸零地，也懇請委員同意將實踐段二小段563-3

及590地號等2筆土地納入本劃定單元範圍，因前開2筆土地仍屬公有共有，卻被相鄰產權較單純之空地所隔開而無法納入本次提會範圍，若不能納入更新單元，將如鄰地陳情人所述，未來開發也會被前開2筆土地限制，故懇請委員同意未來以兩個完整街廓及兩條未開闢計畫道路同時開闢，才能解決本區域長久以來土地細碎之問題。

- (四) 西側未開闢計畫道路南端有違章建築佔用，協助開闢有其難度，本案後續將配合於基地周邊退縮人行步道，作為暫時替代方式，請同意西側未開闢計畫道路範圍不納入本次更新單元，未來實施者仍以協助開闢或留設私設通路以供通行為原則。
- (五) 本案依違章建物現況與航照圖套疊後尚符合空地過大之檢討，惟臺北市政府僅有80年及91年的地形圖資，期間並無重新測繪，導致申請人沒有圖資可以申請門牌整編證明，故本案才依「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」第五點第二項第一款規定提請審議會審議。
- (六) 北側街廓未劃入更新單元範圍將以合併開發方式辦理，後續實施者承諾協助該範圍處理違章建築相關事宜。

決議：

- (一) 本案經大會討論，原則同意北側街廓之實踐段二小段581-2地號等10筆土地因產權細碎、複雜，符合空地過大基地認定基準第五點二項第一款，其空地面積得不計入空地過大檢討面積；另實踐段二小段563-3、590、613及614-2地號等4筆土地因產權細碎、複雜，符合空地過大基地認定基準第五點二項第一款，其空地面積得不計入空地過大檢討面積，原則同意前開4筆土地納入本案更新單元範圍。
- (二) 考量街廓完整性及整體開發效益，北側街廓未劃入本次更新單元之土地，包括實踐段二小段583、584、586、587、589、598地號等6筆土地，未來需與本次劃定更新單元合併開發且依實施者承諾事項協助處理前開6筆土地上之違章建築相關事宜。
- (三) 有關本案整體規劃構想及公益性回饋事項，除協助開闢更新單元內兩條未開闢計畫道路，西側未開闢計畫道路亦應納入考量，且應於更新事業計畫階段提出公益性回饋事項，加強本案改善交通機能及提昇居住品質之規劃構想。
- (四) 本案修正後通過。

三、「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段18-1地號1筆土地都市更新事業計畫案」所有權人申請撤銷同意書案（承辦人：事業科 毛胤儒 2781-5696#3086）

討論發言要點：

廣東新學
制科