

民間申請自行劃定更新單元



劃定臺北市士林區福林段一小段 227 地號等 2 筆土地為
更新單元檢討書

申請人：簡錦興

中華民國 109 年 4 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	6
一、更新單元區位限制	6
二、更新單元規模	6
三、建築物及地區環境狀況評估標準	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
七、更新單元範圍內公有土地意見	7
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	8
九、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形	8
十、公辦鄰地法令說明會辦理情形	10
伍、其他	11
陸、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形	12
一、歷次都市更新及爭議處理審議會辦理情形	12
二、申請人回應情形	12
三、其他	12
柒、附圖	12
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表	24
附錄二、相關函文	24

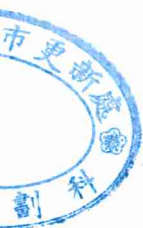


圖目錄

圖 1 更新單元位置圖	13
圖 2 更新單元都市計畫圖	15
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	16
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖	17
圖 5 更新單元範圍內現況照片圖	18
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖	19
圖 7 更新單元建築物套繪圖	20
圖 8 更新單元地籍圖	21
圖 9 鄰地協調範圍示意圖	22
圖 10：公辦鄰地法令說明會範圍圖	23

表目錄

表 1 更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表	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	8
表 3 北側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表	9
表 4 南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表	9
表 5：公辦鄰地法令說明會會後相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表-東北側鄰地	11
表 6：公辦鄰地法令說明會會後相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表-西北側鄰地	11
表 7 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表	14



案 名：劃定臺北市士林區福林段一小段 227 地號等 2 筆土地為更新單元檢討書

申請人：簡錦興

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市士林區雨農路、雨農路 100 巷、福林路、忠勇街及一條未開闢計畫道路所圍街廓內之東側。

二、計畫範圍：臺北市士林區福林段一小段 227、231 地號等 2 筆土地。

三、計畫面積：2,851.00 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

本更新單元位於兩農路(22公尺)、兩農路100巷(6公尺)、福林路(27公尺)、忠勇街(8公尺)及一條未開闢計畫道路所圍街廓內之東側(詳圖2)。範圍包括臺北市士林區福林段一小段227地號等2筆土地，單元面積2,851.00平方公尺。

原範圍為臺北市士林區福林段一小段227地號等1筆土地，單原面積2,809.00平方公尺；經109年1月13日臺北市都市更新及爭議處理審議會第406次審議會議(府都新字第1083017185號函)決議納入畸零地(同小段231地號)，故本案範圍調整為臺北市士林區福林段一小段227地號等2筆土地，單原面積2,851.00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12日號府工二字第30527號公告「修訂士林舊市區細部計畫(通盤檢討)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%，容積率為225%。另本更新單元亦位於106年9月19日府都規字第10602018000號公告「擬定臺北市士林區芝山岩周邊景觀管制規定計畫案」範圍內。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新單元內土地使用現況主要為住宅使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有11棟建物，屋齡約37年，建物為五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。另本更新單元周邊有11處公園用地，現況已開闢分別作為仰

德一號公園、仰德二號公園、至誠公園、雙溪公園、至善公園、福志公園、福林公園、志成公園、芝山公園、名山公園及士林官邸生態園使用；3處學校用地，包含1處未開闢之大專用地，另外現況已開闢分別作為雨聲國小及福林國小；1處文教區現況已開闢為泰北高中使用；3處機關用地，包含1處未開闢及2處已開闢之國防部軍事情報局及雨聲醫院；1處未開闢電信用地；1處市場用地，現況已開闢為雨農市場；1處綠地用地，為士林208號綠地；1處廣場用地，現況已開闢為士林4號廣場；另有1處保存區、4處保護區、堤防用地、行水區及河川區。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含士林區福林段一小段227地號等2筆土地，總面積2,851.00平方公尺，其中公有土地面積42.00平方公尺，管理機關為財政部國有財產署，其餘均為私有土地，面積2,809.00平方公尺。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有11棟合法建築物，總樓地板面積10,018.83平方公尺，其中公有建物總樓地板面積占0.00平方公尺，其餘均為私有，建物總樓地板面積10,018.83平方公尺。

表1：土地及合法建築物權屬統計表

類別	區分	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	42.00	1.47%
		私有	2,809.00	98.53%
		合計	2,851.00	100.00%
合法建築物	公有	-	0.00	0.00%
		私有	10,018.83	100.00%
		合計	10,018.83	100.00%

統計日期：109年1月13日止

四、更新課題

(一) 建築物未符合都市應有生活機能

更新單元內停車空間不足，車輛停放路邊情形嚴重；另外，單元內建築物現況均為四層樓以上無電梯設備、停車位設置不足(共 21 位)之建築，未符合現行高齡化都市應有之生活機能。

(二) 人行步道空間不足

更新單元周邊計畫道路已開闢，惟更新單元主要出入現有巷道福林路 251 巷、福林路 251 巷 2 弄及福林路 255 巷道路寬度皆不足 8 公尺，除路邊停車情形嚴重外，皆無設置人行道，人行空間不足易產生人車爭道情形，並影響消防救災。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

本更新單元位於臺北市士林區，屬 72 年 8 月 12 日號府工二字第 30527 號公告「修訂士林舊市區細部計畫(通盤檢討)案」計畫範圍內。另外，本更新單元亦位於 106 年 9 月 19 日府都規字第 10602018000 號公告「擬定臺北市士林區芝山岩周邊景觀管制規定計畫案」範圍內。本區為住宅及公園相鄰之住宅區。

本更新單元周邊 500 公尺之都市發展現況，主要以雨農路及福林路為發展軸線，商業活動行為多沿雨農路兩側延伸。範圍內多為三至五層之透天厝及公寓，多為住宅使用。周圍公共設施主要包含仰德一號公園、仰德二號公園、至誠公園、雙溪公園、至善公園、福志公園、福林公園、志成公園、芝山公園、名山公園及士林官邸生態園、雨農市場、雨聲國小、福林國小、士林 4 號廣場、士林 208 號綠地、泰北高中、堤防用地、河川區、電信用地、機關用地、保存區及國立陽明大學用地等。

二、周邊環境發展

本更新單元所在街廓之西側為雨農市場，以雨農路、忠勇街及福志路交叉路口為中心，地面層現況均為商業使用，二樓以上多為住宅使用；更新單元所在街廓之東側均為住宅使用，現況多為五層樓以上之公寓。周邊人行步道系統除忠勇街兩側均無設置外，其餘路段如雨農街兩側、福林路兩側、雨農路 100 巷及至善路均有設置，惟雨農街兩側、雨農路 100 巷及福林路單側(近更新單元側)之部分人行步道系統寬度不足 2 公尺，人車爭道現象嚴重。

更新單元周邊街廓現況多為已建築完成，為創造舒適的人行步道空間、提供本更新單元周邊安全環境，建議於範圍內之沿街面退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道與公共開放空間，改善人行道路寬度不足之現況，提升整體使用效益。

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：

更新單元範圍外現況多為已建築完成，考量整體公益性，人行步道系統方面，福林路近更新單元側之人行步道寬不足 2 公尺，建議退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，提升整體人行步道系統環境。

(二) 更新單元範圍內

1. 開放空間及公益性設施或相關通道配置構想

更新單元內主要出入現有巷福林路 251 巷、福林路 251 巷 2 弄及福林路 255 巷均無設置人行道，另外，臨福林路側雖有設置人行空間，惟人行道寬度不足 2 公尺，恐有人車爭道之虞，為解決現有人行空間問題，更新單元範圍臨福林路 251 巷、福林路側及福林路 255 巷均退縮留設 2 公尺以上之無遮簷人行道；提供更舒適

安全的人行動線空間。

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。

3. 環境貢獻性

更新後建築規劃設計將提供適當規模之住宅單元，並規劃無障礙之公共空間，另外考量基地條件配合綠建築等設計原則，以對環境友善之方式規劃設計。

(三) 其他：公益性設施及相關配置之規劃構想說明

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	更新後建築物規劃以住宅使用為主，並妥善規劃人行及車道出入口配置及考量交通動線之合理配置，於地下層規劃適當數量之停車位，滿足停車需求內部化處理，以降低交通影響的環境衝擊。
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，臨福林路側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。 建築規劃設計銀級以上綠建築，降低更新後建築物對周邊環境之衝擊影響，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。

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	更新單元重建後建築物集中設置於更新單元中間，另外，沿福林路 251 巷、福林路側及福林路 255 巷退縮留設 2 公尺以上之無遮簷人行道，供公眾通行，串聯周邊之人行步道系統，為更新單元及其周邊地區提供行人更舒適的步行空間。
4	推動友善無障礙空間	更新案之公共通路動線、公共設施等規劃設計內容，均考量無障礙之公共空間。

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 2,851.00 平方公尺，其所在街廓面積約為 60,196.30 平方公尺，約占該街廓 4.74 %，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

本更新單元符合下列指標：

- (七) 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 11 棟，四層樓以上合法建築物共 11 棟，戶數為 95 戶，無設置電梯設備共 11 棟，法定停車

位數全部範圍(未分棟)共 21 位，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 100%，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佔全部四層樓棟數比例 100%，符合規定。

- (十) 指標十：「更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下，或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數比例達二分之一以上。」：申請範圍內總計 95 戶，總樓地板面積 9,180.56 平方公尺，平均居住樓地板面積 96 平方公尺/戶，其中，單元內未達平均居住樓地板面積總計為 50 戶，單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數比例 52.63%，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

依據臺北市建築管理工程處 108 年 1 月 30 日北市都建照字第 1076158807 號函所示(詳附錄二)，原申請更新單元鄰地範圍同小段 231 地號為畸零地；另依 109 年 1 月 13 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 406 次審議會決議同意納入畸零地同小段 231 地號，故本更新單元經張恒誠建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地。

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(文號：北市工水下字第 1076048506 號，詳附錄二)之情形。

七、更新單元範圍內公有土地意見

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北區分署，經管理機關 109 年 1 月 9 日 10900002960 號函復在案(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

本更新單元經張恒誠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更新意願

本案申請人於 107 年 10 月 5 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）	99	99	2,809.00	10,018.83
排除(B)	1	1	14.89	52.93
目前有更新意願數（C）	79	79	2,191.86	7,809.50
目前有更新意願比 [C / (A-B)]	80.61%	80.61%	78.45%	78.36%
目前無更新意願數（D）	1	1	39.05	139.66
目前無更新意願比 [D / (A-B)]	1.02%	1.02%	1.39%	1.40%
目前未表達意願數（E）	18	18	563.20	2,016.74
目前未表達意願比 [E / (A-B)]	18.37 %	18.37 %	20.16 %	20.24%

統計日期：107 年 10 月 19 日止

註：排除(B)之情形為：「依都市更新條例第 12 條：申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包含下列各款…四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者」。

(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 30 年，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 107 年 10 月 5 日召開相鄰土地協調會，相鄰

土地(北、南側)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 4。

表 3：北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 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)	89	77	4,796.00	8,333.18
目前有更新意願數 (B)	6	4	222.76	192.50
目前有更新意願比 (B/A)	6.74%	5.19%	4.64%	2.31%
目前無更新意願數 (C)	6	5	588.07	686.23
目前無更新意願比 (C/A)	6.74%	6.49%	12.26%	8.23%
目前未表達意願數 (D)	77	68	3,895.17	7,454.45
目前未表達意願比 (D/A)	86.52%	88.31%	83.09%	89.46%

統計日期：107 年 10 月 19 日止

表 4：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 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)	118	117	2,590.00	10,229.65
目前有更新意願數 (B)	8	8	158.46	662.26
目前有更新意願比 (B/A)	6.78%	6.84%	6.12%	6.47%
目前無更新意願數 (C)	1	1	18.97	76.14
目前無更新意願比 (C/A)	0.85%	0.85%	0.73%	0.74%
目前未表達意願數 (D)	109	108	2,412.56	9,491.25
目前未表達意願比 (D/A)	92.37%	92.31%	93.15%	92.79%

統計日期：107 年 10 月 19 日止

(三) 更新單元範圍涉及鄰地納入之處理情形

本更新單元北側相鄰土地所有權人參與更新之意願比例土地人數為 6.74 %、建物人數為 5.19 %、土地面積為 4.64 %、建物面積為 2.31 %，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 80.61 %、建物人數為 80.61 %、

土地面積為 78.45 %、建物面積為 78.36 %，因此申請人未將北側相鄰土地納入更新單元範圍內。

本更新單元南側相鄰土地所有權人參與更新之意願比例土地人數為 6.78 %、建物人數為 6.84 %、土地面積為 6.12 %、建物面積為 6.47 %，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 80.61 %、建物人數為 80.61 %、土地面積為 78.45 %、建物面積為 78.36 %，因此申請人未將南側相鄰土地納入更新單元範圍內。

十、公辦鄰地法令說明會辦理情形

本更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達 500 平方公尺，更新處已於 108 年 1 月 7 日辦理相鄰土地協調會，會後調查東北側鄰地其所有權人參與更新之意願比例土地人數為 11.11 %、建物人數為 9.09 %、土地面積為 12.50 %、建物面積為 10.43 %，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 80.61 %、建物人數為 80.61 %、土地面積為 78.45 %、建物面積為 78.36 %，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。東北側鄰地之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 5。

西北側鄰地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 80.61 %、建物人數為 80.61 %、土地面積為 78.45 %、建物面積為 78.36 %，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。西北側鄰地之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 6。公辦鄰地法令說明會範圍圖詳圖 10。

表 5：公辦鄰地法令說明會會後
相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表-東北側鄰地

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）	9	11	269.00	936.85
目前有更新意願數（B）	1	1	33.63	97.69
目前有更新意願比 （B/A）	11.11%	9.09%	12.50%	10.43%
目前無更新意願數（C）	3	5	100.89	448
目前無更新意願比 （C/A）	33.33%	45.45%	37.51%	47.82%
目前未表達意願數（D）	5	5	134.48	391.16
目前未表達意願比 （D/A）	55.56%	45.46%	49.99%	41.75%

統計日期：108 年 1 月 21 日止

表 6：公辦鄰地法令說明會會後
相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表-西北側鄰地

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）	6	2	363.44	255.64
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）	3	2	321.44	255.64
目前無更新意願比 （C/A）	50.00%	100.00%	88.44%	100.00%
目前未表達意願數（D）	3	0	42	0
目前未表達意願比 （D/A）	50.00%	0.00%	11.56%	0.00%

統計日期：108 年 1 月 21 日止

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

本案經提 109 年 1 月 13 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 406 次審議會決議如下：

(一) 本案更新單元範圍同意納入畸零地同小段 231 地號土地。

二、申請人回應情形

本案依第 406 次審議會決議辦理，本更新單元範圍為士林區福林段一小段 227、231 地號等 2 筆土地。

三、其他

無。

柒、附圖



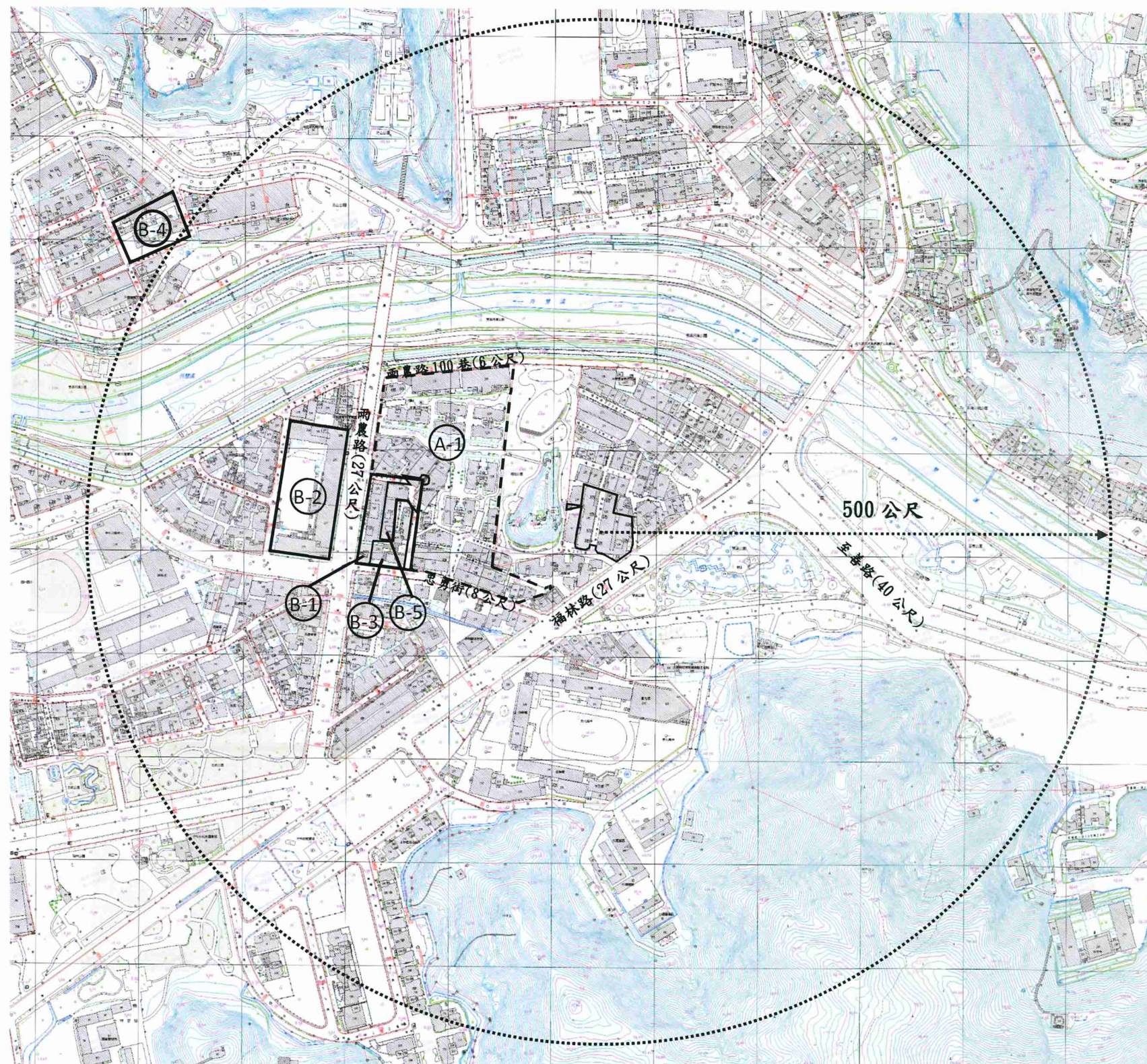


圖 1：更新單元位置圖

圖例： 更新單元

A-編號 鄰近已公告
更新地區

B-編號 鄰近已劃定
更新單元

比例尺：1/5000

表 7 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

編號	劃定日期及文號	案名
A-1	89.06.26 府都四字 第 8904521800 號	士林區・忠勇新村附近更新地區
B-1	95.5.30 府都新字 第 09570618701 號	劃定臺北市士林區福林段一小段 345 地號等 37 筆土地為更新單元
B-2	98.1.9 府都新字 第 09707981100 號	劃定臺北市士林區福林段三小段 69-1 地號等 27 筆土地為更新單元
B-3	99.1.27 府都新字 第 09900040100 號	變更臺北市士林區福林段一小段 331-2 地號等 81 筆土地為同小段 385-5 地號等 7 筆土地更新單元
B-4	100.7.28 府都新字 第 10001428700 號	劃定臺北市士林區芝山段三小段 349 地號等 19 筆土地為更新單元
B-5	101.6.14 府都新字 第 10130860000 號	劃定臺北市士林區福林段一小段 338-1 地號等 18 筆土地為更新單元(已失效)

都市更新



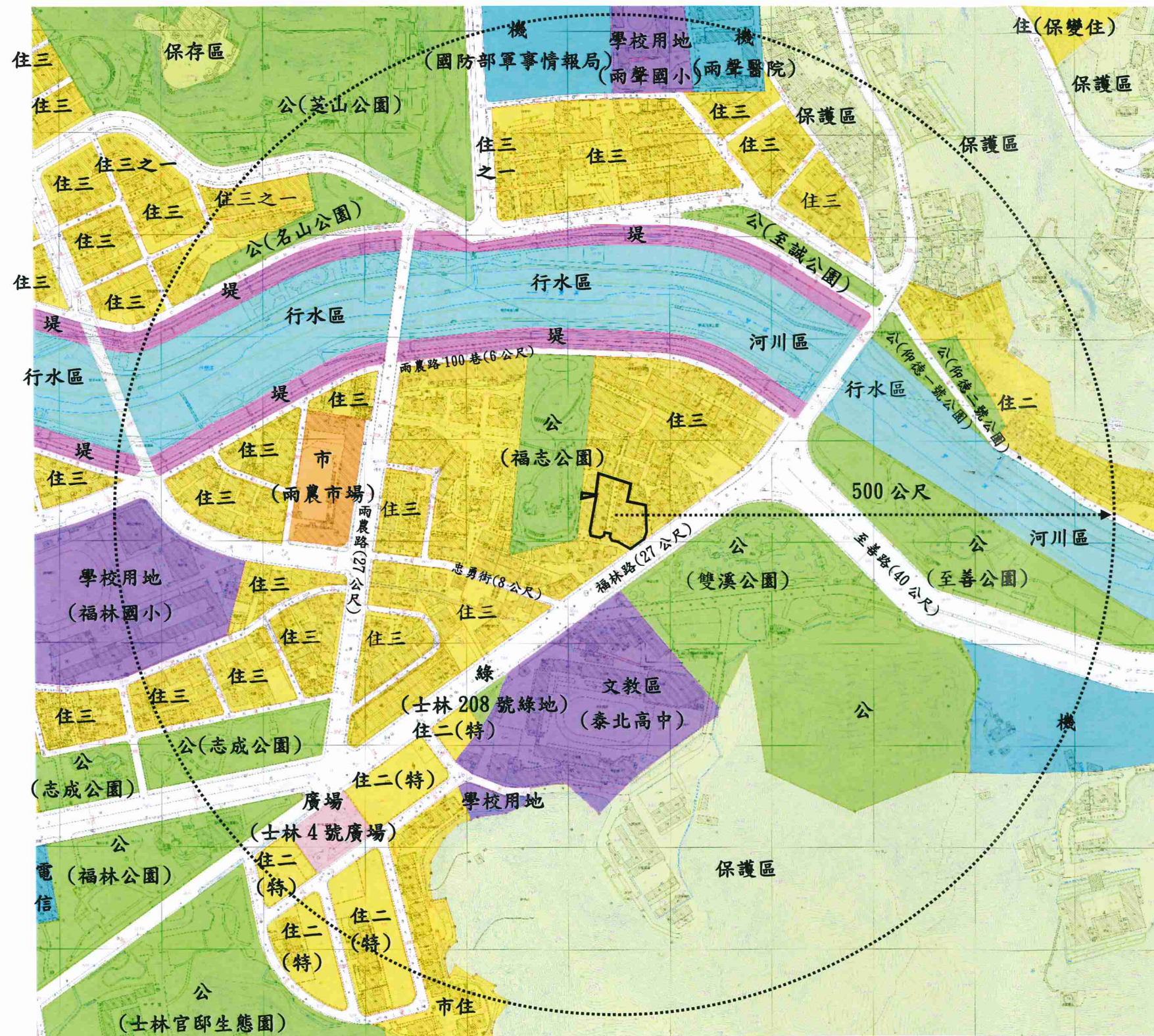
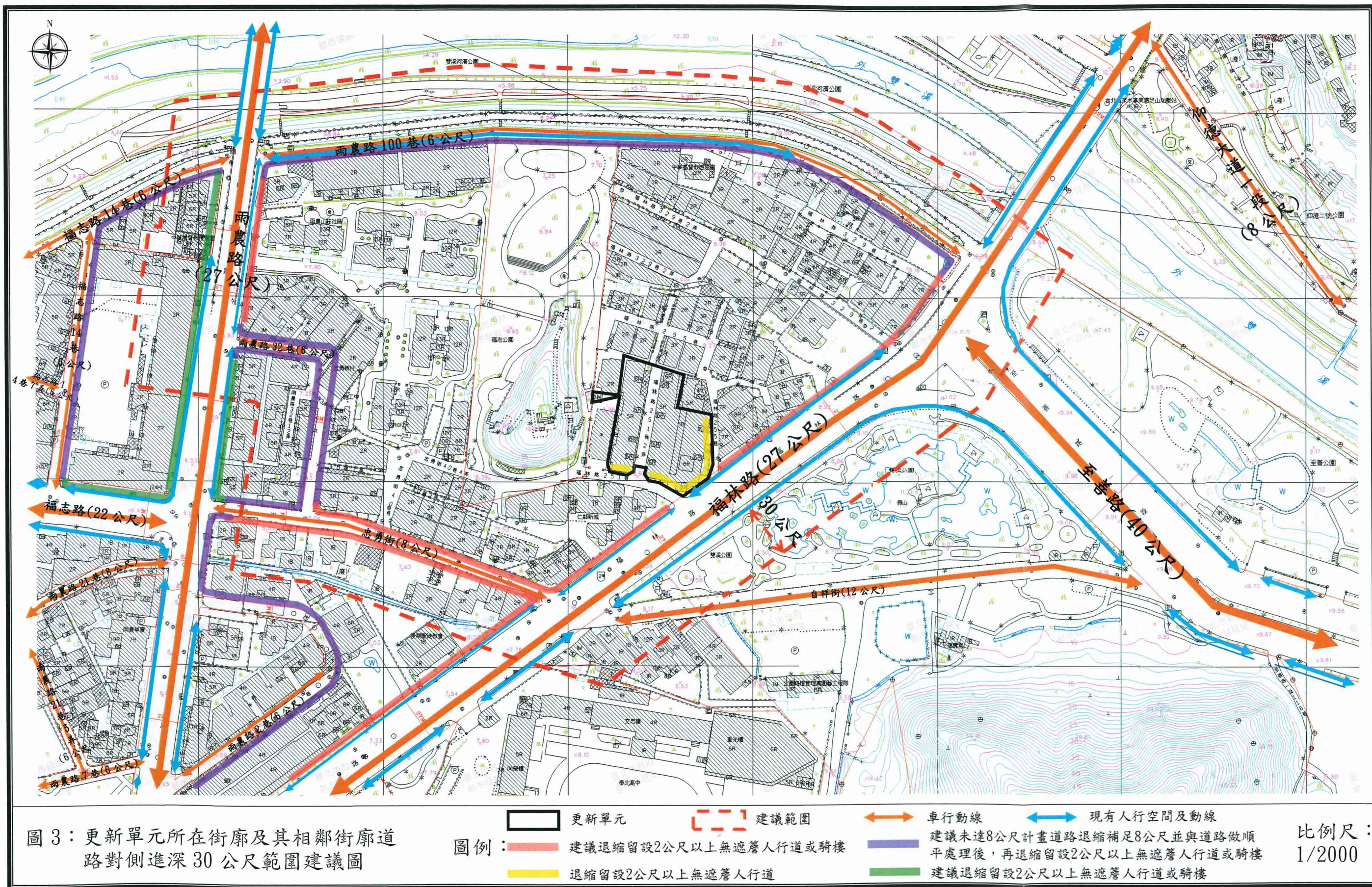


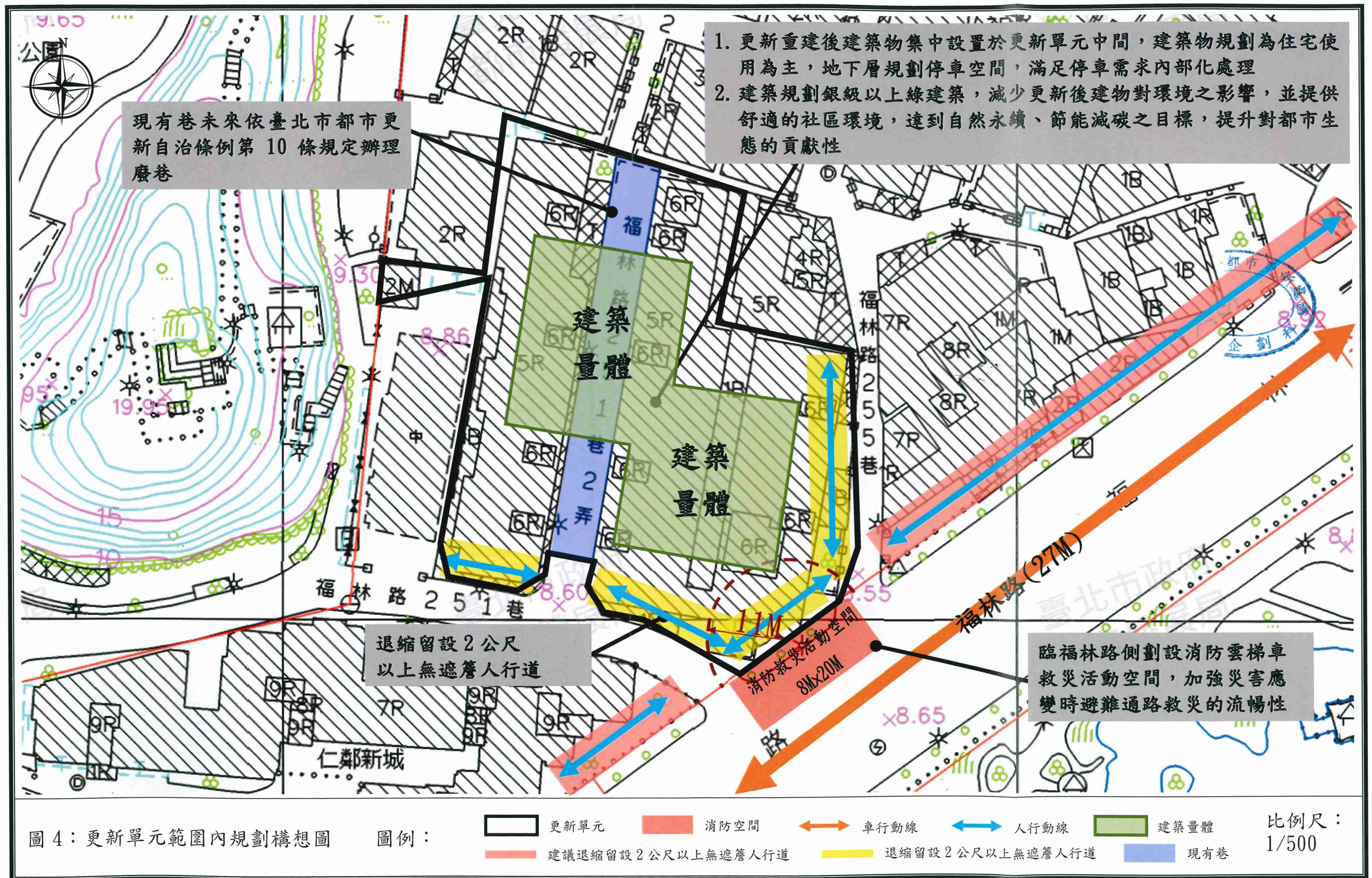
圖 2：更新單元都市計畫圖

比例尺：1/5000

圖例：

	更新單元		住宅區		文教區		河川區		行水區		機關用地		學校用地
	綠地用地		公園用地		市場用地		堤防用地		保護區		廣場用地		保存區







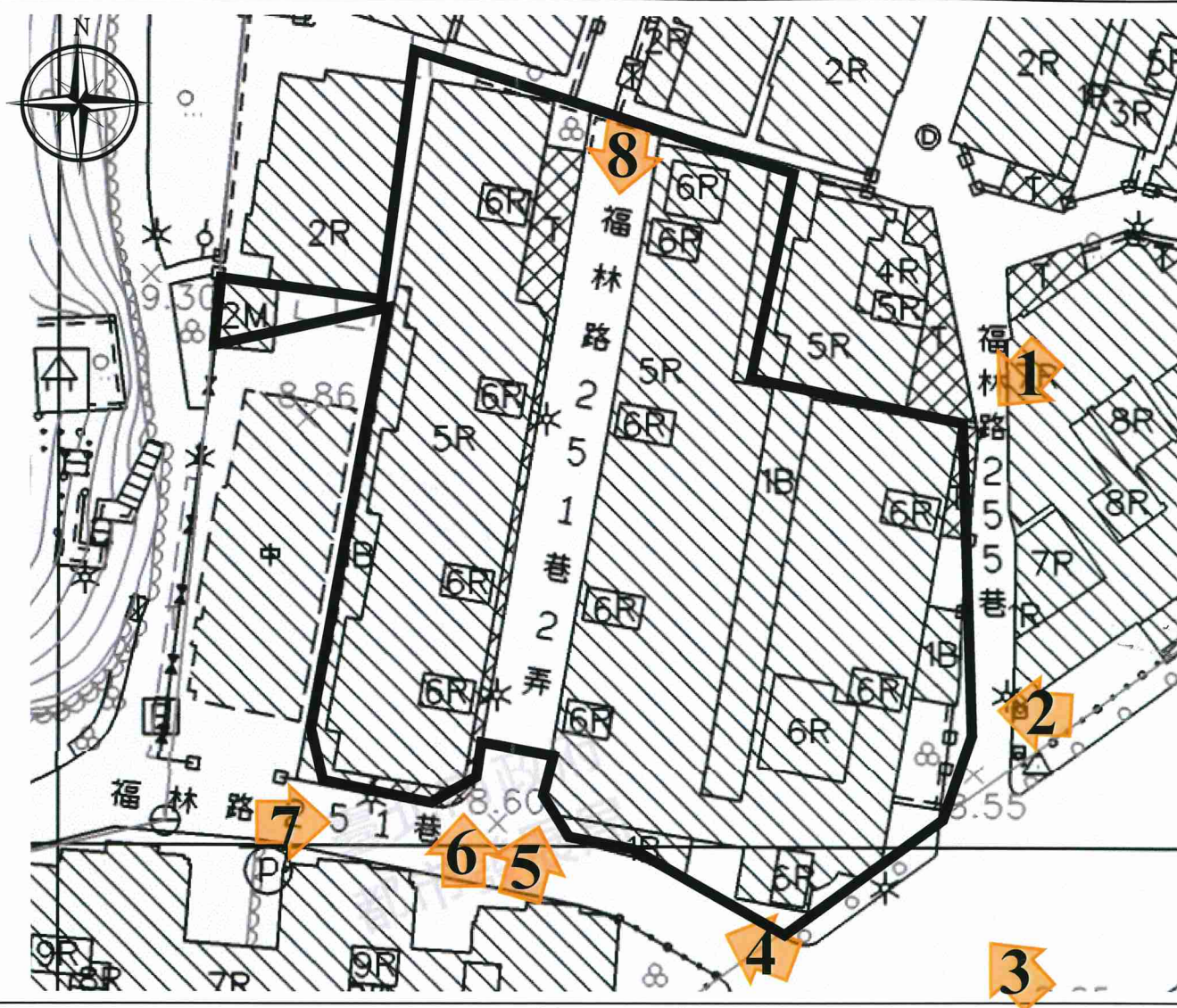
1. 福林路 255 巷



2. 福林路 255 巷



3. 更新單元東南側



拍攝方向示意圖



4. 福林路 251 巷



5. 福林路 251 巷 2 弄



6. 福林路 251 巷 2 弄



7. 福林路 251 巷



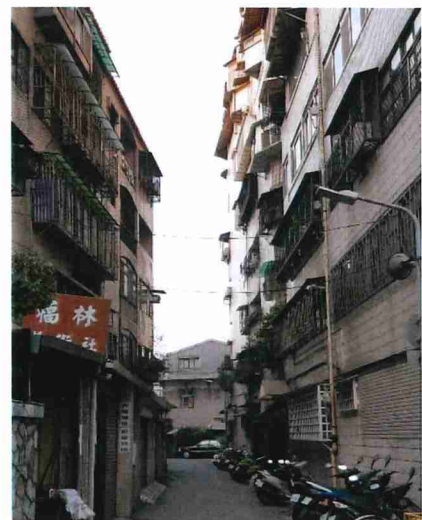
8. 福林路 251 巷 2 弄

圖 5：更新單元範圍內現況照片圖

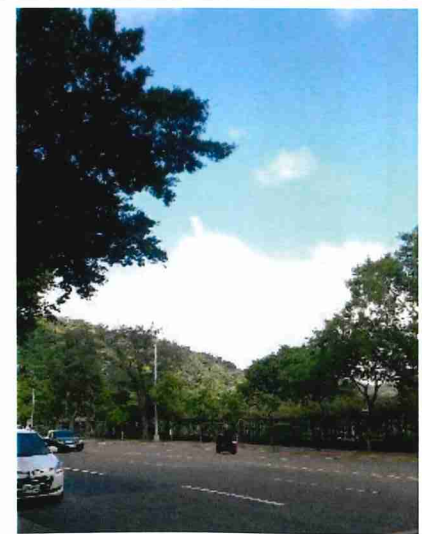
圖例： 更新單元



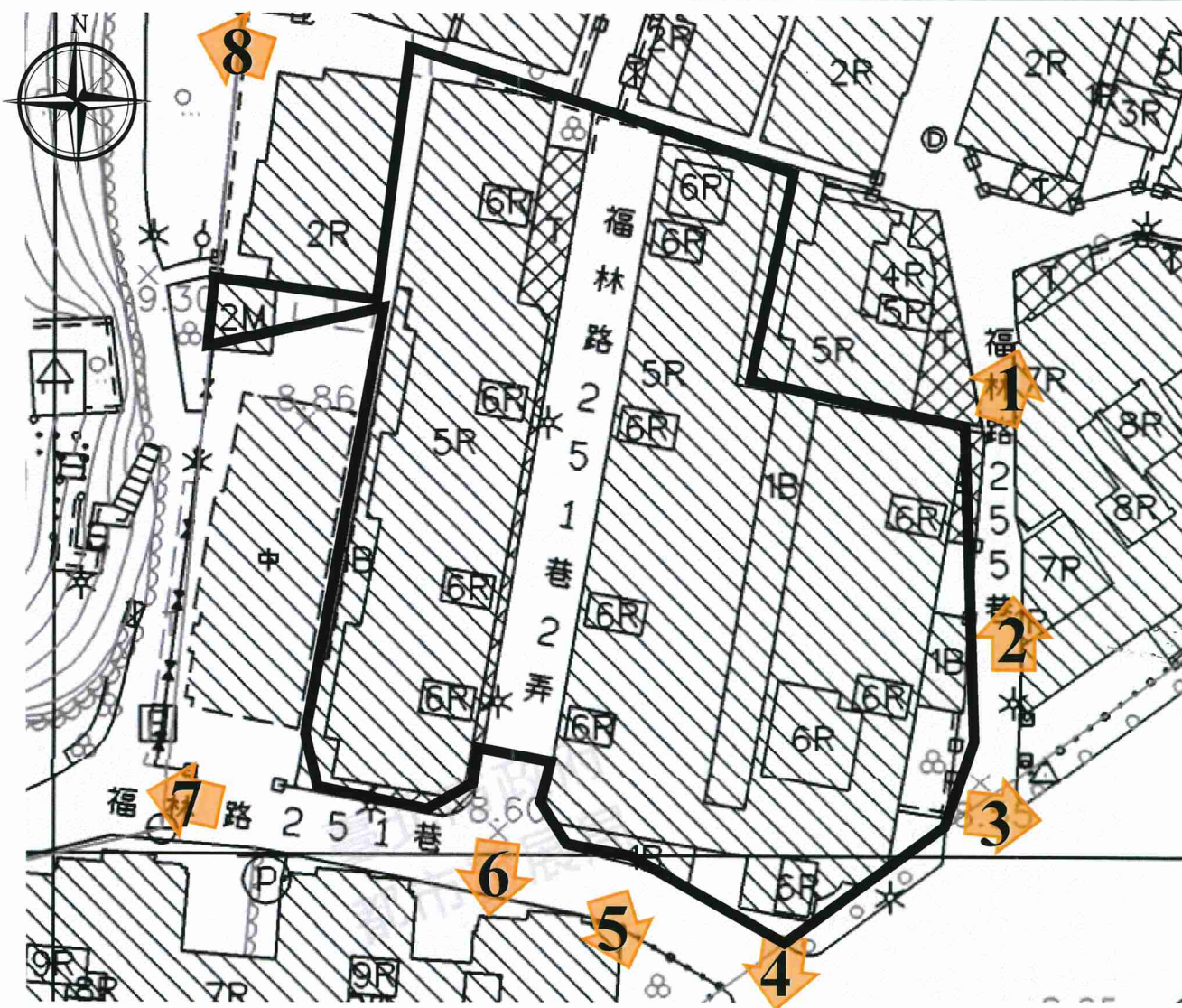
1. 更新單元東北側



2. 福林路 255 巷



3. 福林路



拍攝方向示意圖



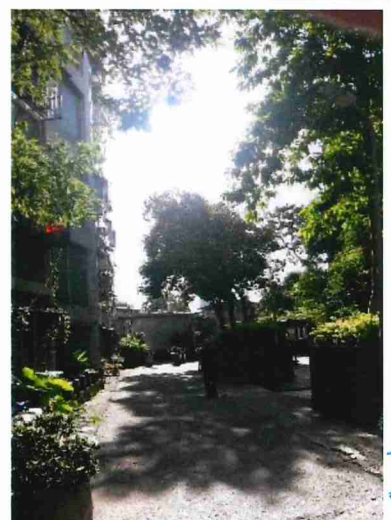
4. 更新單元東南側



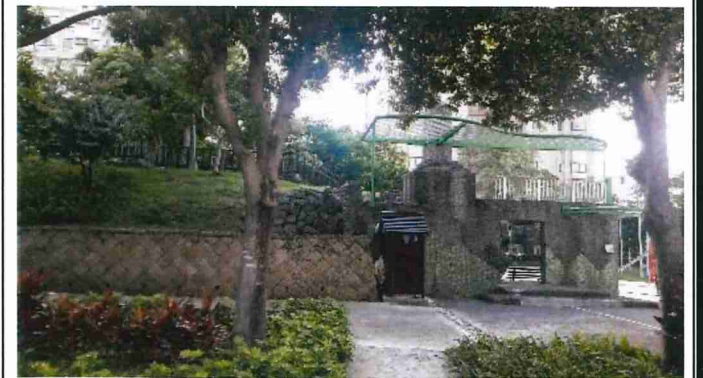
5. 福林路



6. 更新單元南側



7. 福志公園



8. 福志公園

圖 6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

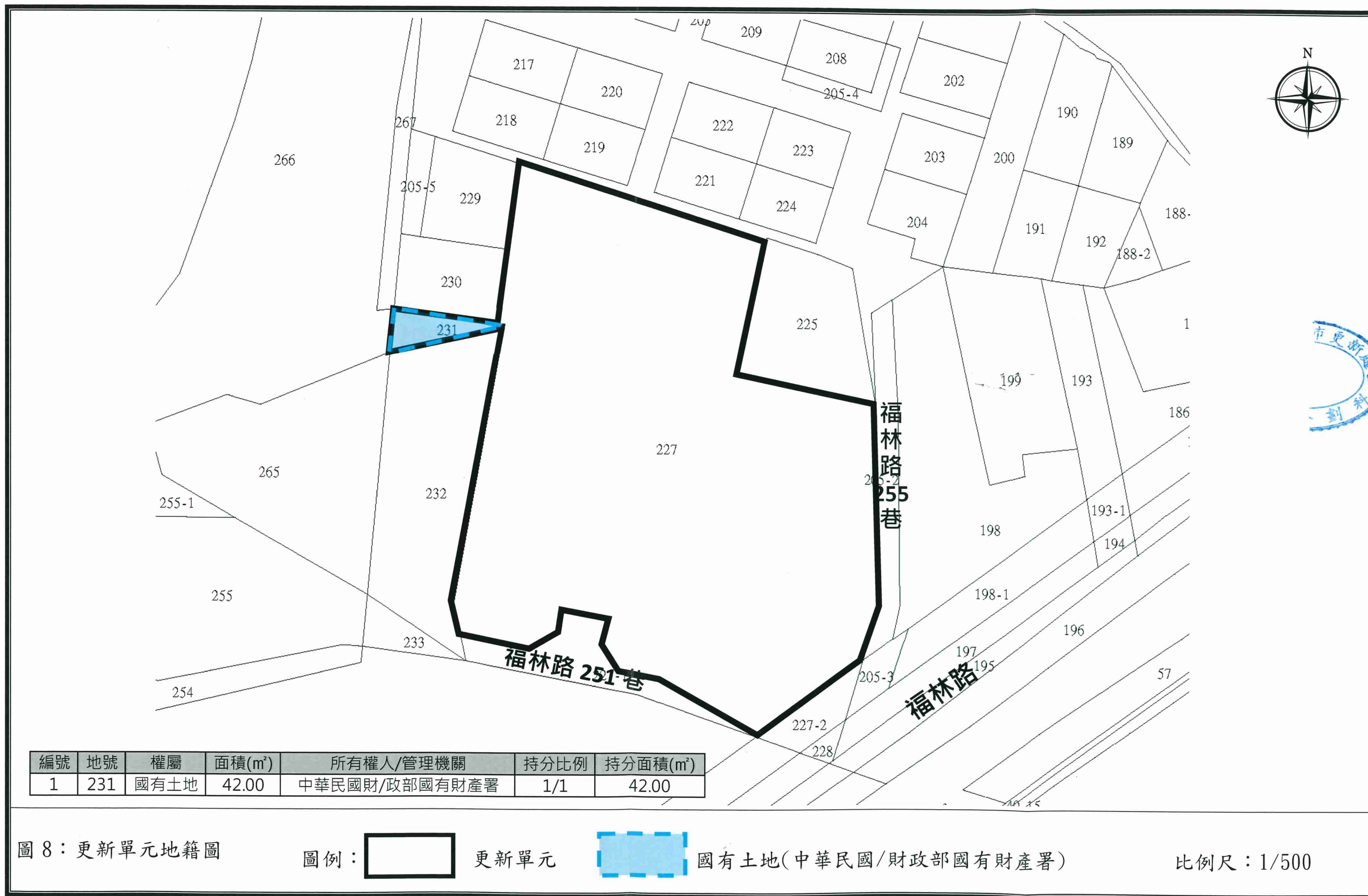
圖例：  更新單元



圖 7：更新單元建築物套繪圖



比例尺：1/500





位置	協調範圍土地面積(㎡)	建築物樓層數(層)	建築物年期(年)
北側鄰地	3,652.00	2層	49年
	269.00	4層	35年
	875.00	7層	37年
南側鄰地	2,590.00	7層	35年

拍攝方向示意圖

圖 9：鄰地協調範圍示意圖



圖例： 更新單元 北側鄰地範圍 南側鄰地範圍

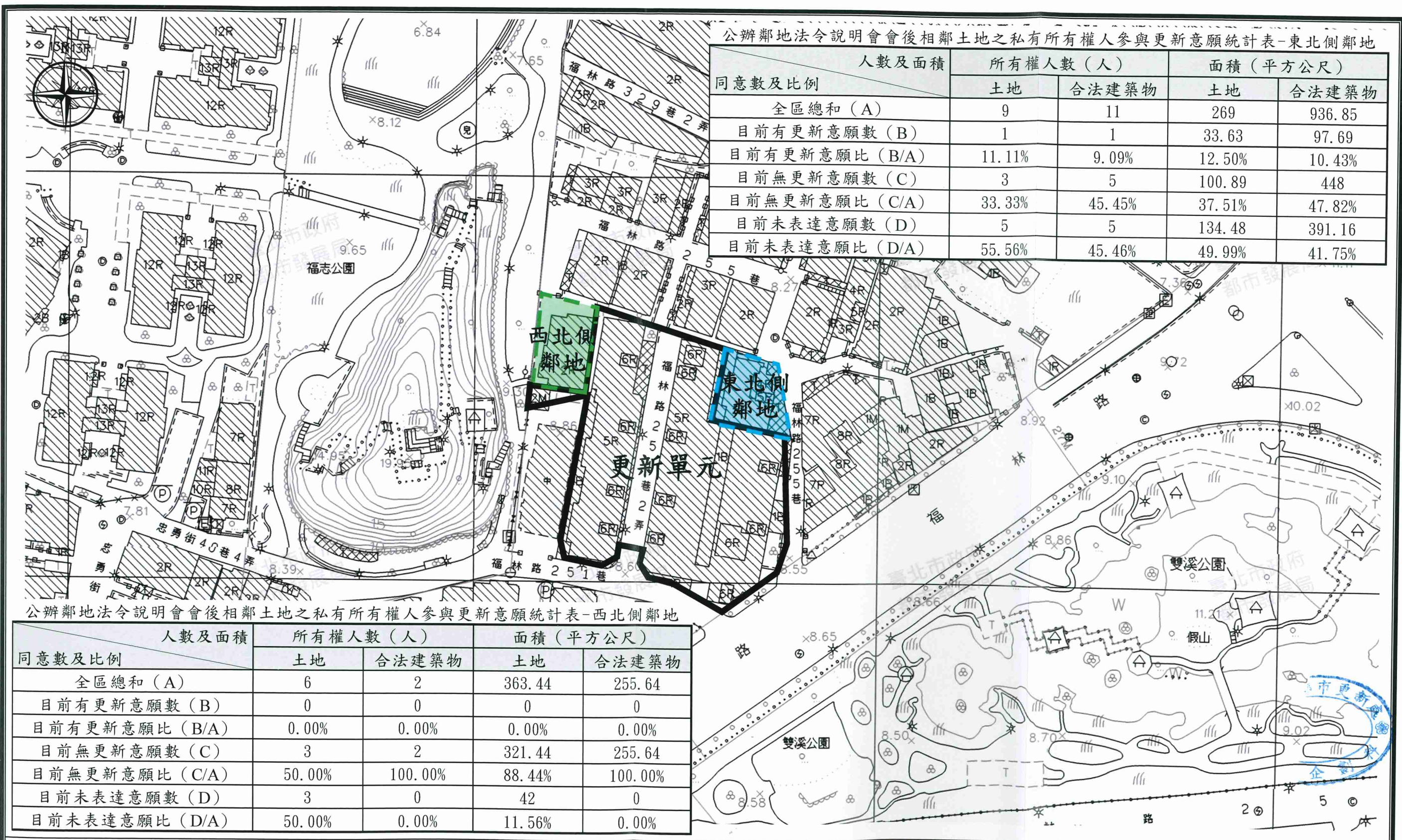


圖 10：公辦鄰地法令說明會範圍圖

圖例： 更新單元 東北側鄰地範圍 西北側鄰地範圍

註：西北側鄰地原協調範圍為士林區福林段一小段 205-5、229、230 及 231 地號等 4 筆土地，其中，231 地號經 109 年 1 月 13 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 406 次審議會議(府都新字第 1083017185 號函)決議納入本案範圍，故本圖西北側鄰地圖示範圍調整為同小段 205-5、229 及 230 地號等 3 筆土地。

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

無。

附錄二、相關函文

- 一、臺北市建築管理工程處 108 年 1 月 30 日北市都建照字第 1076158807 號函
- 二、臺北市政府工務局水利工程處 108 年 1 月 2 日北市工水下字第 1076048506 號函
- 三、臺北市政府都市發展局 108 年 1 月 30 日北市都新字第 1083000035 號函
- 四、臺北市政府 108 年 9 月 19 日府都新字第 10830174623 號函
- 五、臺北市政府 109 年 1 月 2 日府都新字第 1083017185 號函
臺北市都市更新及爭議處理審議會第 406 次開會通知單
- 六、財政部國有財產署北區分署 109 年 1 月 9 日台財產北改字第 10900002960 號函
- 七、臺北市政府 109 年 1 月 21 日府都新字第 1097000222 號函
臺北市都市更新及爭議處理審議會第 406 次會議紀錄



一、臺北市建築管理工程處 108 年 1 月 30 日北市都建照字第
1076158807 號

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：郭貞瑩
電話：02-27208889轉8515
電子信箱：bm3305@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108年1月30日

發文字號：北市都建照字第1076158807號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：本文附件請至下載區 (<https://doc-attach.gov.taipei/public/AttachDownload.jsp>) 驗證碼：3C72H1VJ

主旨：有關簡錦興君委託邑相更新規劃股份有限公司申請自行劃
定「臺北市士林區福林段一小段227地號1筆土地為更新單
元」涉鄰地土地為畸零地疑義一案，復請鑒核。

說明：

一、依鈞局107年12月27日北市都授新字第10760126623號函辦
理。

二、旨案地號土地經本局之土地使用分區申請及查詢系統、本
處之臺北市建築物電腦地籍套繪圖、臺北市建築管理資訊
系統等檔案資料查對結果如下：

(一)福林段一小段205-3、227-2地號等2筆土地，土地使用分
區為「道路用地」。

(二)福林段一小段205、229、230地號等3筆土地係61工使
0225號、60工使字第1329號、60工使字第1330號、60工
使字第1331號、60工使字第1332號、60工使字第1333
號、60工使字第1334號、60工使字第1335號、60工使字
第1336號、60工使字第1337號、60工使字第1338號、60
工使字第1339號、60工使字第1340號、60工使字第1343

都市發展局 1080130



BCAA1083012257

號、60工使字第1344號、60工使字第1345號使用執照之建築基地範圍，205地號土地係前開建築基地之私設通路。依建築技術規則規定，基地內通路為基地內各幢建築物間及建築物至建築線之通路，計入法定空地面積（詳附件）。

(三)福林段一小段205-2地號土地係經本局70認定004及80-0198認定指定建築線之4M現有巷道，非屬建築基地範圍。

(四)福林段一小段225地號土地係74使字第0203號使用執照及(72建字第1399號建造執照)之建築基地。

(五)福林段一小段 227-1、232（部分）、233（部分）地號等3筆土地係經本局72-569認定指定建築線之6M現有巷道，非屬建築基地範圍。

(六)福林段一小段232（部分）、233（部分）地號等2筆土地係104使字第0136號使用執照（101建字第0275號建造執照）之建築基地。

(七)福林段一小段231地號土地，使用分區為「第三種住宅區」，依臺北市土地使用分區管制自治條例第17條規定「第三種住宅區」建築基地之平均寬、深度不得小於8公尺、16公尺；最小寬度為4.8公尺、深度為9.6公尺。另依據本市畸零地使用自治條例第三條第二款：「建築基地臨接建築線寬度，未達四點八公尺以上。」，惟前開土地未臨接建築線，不符合前述規定，仍屬畸零地。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：電 2019/01/30 文
交 14:10:53 章

二、臺北市政府工務局水利工程處 108 年 1 月 2 日北市工水下字第 1076048506 號

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：趙惠南

電話：02-27208889/1999轉2650

傳真：02-27226313

電子信箱：da_zzz@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108年1月2日

發文字號：北市工水下字第1076048506號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

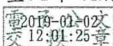
附件：

主旨：有關大局為簡錦興君委託邑相更新規劃股份有限公司申請
自行劃定「臺北市士林區福林段一小段227地號1筆土地為
更新單元」案，函詢是否涉及溝渠事宜，復請查照。

說明：

- 一、復大局107年12月27日北市都授新字第10760126622號函。
- 二、旨揭範圍內經查並無本處列管之雨水下水道系統設施，惟
更新單元內及所臨接之計畫道路及既成道路排水溝如有變
更需求，應依相關規定申辦排水審查。
- 三、另基地範圍內如發現不明水路，請予以保留並通知本處派
員確認，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：



三、臺北市政府都市發展局 108 年 1 月 30 日北市都新字第
1083000035 號

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

10681

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108年1月30日

發文字號：北市都新字第1083000035號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：意願統計調查表1份

地址：10488臺北市中山區南京東
路3段168號17樓

承辦人：吳敏惠

電話：02-27815696轉3030

傳真：02-27810570

電子信箱：ur00721@mail.tapei.gov.

tw

主旨：檢送本局108年1月7日召開簡錦興君委託邑相更新規劃股份有限公司申請自行劃定「臺北市士林區福林段一小段227地號1筆土地為更新單元」東北、西北側鄰地法令說明會後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108年1月19日北市都新字第1083000032號函附會議紀錄（諒達）續辦。
- 二、檢附旨揭案範圍東北、西北側鄰地法令說明會後鄰地所有權人參與更新意願調查結果，副請旨揭案申請人依「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，如原申請範圍未調整，請於文到30日內檢送劃定更新單元相關文件至本局，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；若申請範圍調整，請重新依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」規定辦理單元劃定申請，如有疑問請逕洽本市都市更新處，當竭誠為您解答。

正本：林貞子君、吳五全君、吳盛添君、王國宇君、陳賢宗君、王強君、黃文馨君、陳淑貞君、陳欣宜君、余東洛君、余國雄君、余輝雄君、簡錦興君、邑相更新規劃股份有限公司、賴進明君、賴門品諒君、賴門燕涼君

副本：

局長黃景茂

本案依分層負責規定授權業務主管決行

四、臺北市政府 108 年 9 月 19 日府都新字第 10830174623 號

副 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 函

10681

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108年9月19日

發文字號：府都新字第10830174623號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：10488臺北市中山區南京東
路3段168號17樓

承辦人：許偉恩

電話：02-27815696轉3023

電子信箱：ur00577@mail.taipei.gov.

tw

主旨：有關臺端(貴公司)申請自行劃定更新單元案件涉「更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內」相關內容者，請於文到3個月內檢討補正，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、茲因108年1月30日修正公布之都市更新條例第23條規定略以：「未經劃定或變更應實施更新之地區，有第6條第1款至第3款或第6款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元...」，致「臺北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(以下簡稱本標準)」

之「更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點200公尺以內(以下簡稱重大建設指標)」不得再作為申請自行劃定更新單元之評估標準，爰本府停止受理該款申請自行劃定更新單元，先予敘明。

二、查本標準前以107年8月1日臺北市政府(107)府法綜字第1076017018號令修正發布並於107年9月15日施行，故以重大建設指標申請自行劃定更新單元者，應配合檢討事項說明如下：

(一)107年9月15日修正施行前已申請尚未核准之更新單元劃定案：依本標準原第2條指標6申請者，應依申請時法令檢討其他可適用指標。

(二)107年9月15日修正施行後：依本標準第2條第5款申請者，應依現行法令檢討其他可適用指標。

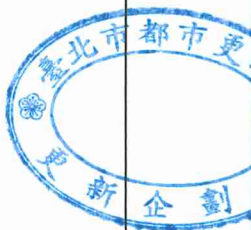
三、綜上，請申請人於文到三個月內依相關規定補正並函送檢討書件至本市都市更新處，屆期不補正或補正不符規定者，將駁回申請案，如有疑問請逕洽本市都市更新處，當竭誠為您解答。

正本：聖得福建設開發股份有限公司、連唐愷嫻君、桓茂建設股份有限公司、西華大飯店股份有限公司、京城商業銀行股份有限公司、李冠霈君、郭澤名君、劉吉雄君、簡錦興君、遠雄建設事業股份有限公司

副本：台北再開發規劃股份有限公司、弘傑不動產事業股份有限公司、弘傑城市開發股份有限公司、財團法人都市更新研究發展基金會、里美都市開發股份有限公司、百辰創新有限公司、東亞建築經理股份有限公司、邑相更新規劃股份有限公司

市長柯文哲

本案依分層負責規定授權業務主管決行



五、臺北市政府 109 年 1 月 2 日府都新字第 1083017185 號北市都市
更新及爭議處理審議會第 406 次開會通知單

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 開會通知單

10681

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(
報1)

發文日期：中華民國109年1月2日

發文字號：府都新字第1083017185號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議資料1份

開會事由：臺北市都市更新及爭議處理審議會第406次會議

開會時間：中華民國109年1月13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：黃主任委員景茂

聯絡人及電話：黃映婷 02-27815696轉3061

出席者：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 黃委員蕙庭、臺北市府地政局 黃委員熾雲、臺北市府交通局 鄭委員淳元、臺北市建築管理工程處 虞委員積學、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、黃委員台生、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、簡委員伯殷、林委員光彥、鄭委員凱文、謝委員慈鶯、簡委員裕榮、劉委員玉山

列席者：臺北市都市更新處 陳執行秘書建華、臺北市都市更新處 簡執行秘書瑟芳、臺北市府財政局 陳幹事進祥、臺北市府財政局 黃幹事宏玲、臺北市府財政局 許幹事珍妮、臺北市府財政局 戴幹事國正、臺北市府財政局 楊幹事蜀娟、臺北市府地政局 鄭幹事益昌、臺北市府地政局 洪幹事于佩、臺北市府地政局 吳幹事丹鈴、臺北市府地政局 沈幹事冠佑、臺北市府交通局 吳幹事瑄俞、臺北市府交通局 蔡幹事于婷、臺北市府交通局 洪幹事瑜敏、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 陳幹事家邦、臺北市府工務局新建工程處 丁幹事仲仁、臺北市府法務局 王編審品心、臺北市府消防局 林幹事清文、臺北市府消防局 蔡幹事長銘、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規劃科 顏幹事邦睿、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、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公會、台北市不動產開發商業同業公會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、臺北市府政風處、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、內政部建築研究所(討1、2)、財團法人台灣建築中心(討1、2)、財政部國有財產署(報1、討1)、財政部國有財產署北區分署(報1、討1)、臺北市交通管制工程處(討1)、簡錦興君(報1)、邑相更新規劃股份有限公司(報1)、紘石建設股份有限公司(討1)、財團法人都市更新研究發展基金會(討1)、金以容建築師事務所(討1)、宏大不動產估價師聯合事務所(討1)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討1)、景瀚不動產估價師聯合事務所(討1)、楊昇建設股份有限公司(討2)、永旭都市更新股份有限公司(討2)、廖建彰建築師事務所(討2)、葉美麗不動產估價師聯合事務所(討2)

副本：

備註：

- 一、本市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13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25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。
- 八、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。

臺北市府

六、財政部國有財產署北區分署 109 年 1 月 9 日台財產北改字第
10900002960 號

副本

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：廖竹鈞 (02)27814750#1505

10681

臺北市大安區敦化南路二段55巷23號1樓

受文者：邑相更新規畫股份有限公司

發文日期：中華民國109年1月9日

發文字號：台財產北改字第10900002960號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴府訂於109年1月13日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第406次會議一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、復貴府109年1月2日府都新字地1083017185號開會通知單。
- 二、查旨揭會議涉本分署業務為報告提案一及討論提案一，謹提供本分署意見如下：

(一)報告提案一：本署經管臺北市士林區福林段一小段231地號國有土地，現無處分利用計畫，又其面積僅42平方公尺，且無臨接計畫道路，經評估尚難單獨建築使用。另依案附更新單元檢討書所載，該筆土地經臺北市建築管理工程處108年1月30日北市都建照字第10761588087號函告係屬畸零地，且南北側土地均已建築完成，為達國有土地最大利用效益，同意納入本案更新單元。



(二)討論提案一：

- 1、依內政部98年5月19日台內營字第0980085075號函示略以，主管機關核定都市更新事業計畫後，完成成果備查前，據以核准之都市更新法規有所變更，實施者擬變更都市更新事業計畫時，其新舊法規之適用依中央法規標準法第18條規定辦理。本案未完成成果備查，處理程序尚未終結，依前揭函示自得適用市府107年公布之「都市更新事業計畫及權利變換計畫有關費用提列總表」規定辦理。
- 2、次依「加值型及非加值型營業稅法」(下稱營業稅法)第32條第2項規定，營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。爰實施者提供資金、技術或人力實施，並於實施完成後取得土地、建築物或現金為對價部份，自應含營業稅。次依都市更新條例第51條第1項規定略以，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。本案實施者提供資金、技術或人力實施，屬銷售勞務部分，實施者為申報繳納營業稅之義務人，該營業稅係由土地所有權人(即買受人)負擔。至該營業稅之繳付，倘實施者未依市府107年公布之「都市更新事業計畫及權利變換計畫有關費用提列總表」規定提列為共同負擔項目者，依營業稅法第32條「營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅」規定已包含在實施者取得土



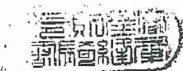
地、建築物或現金為對價部份(即本署以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者部分)內，仍請實施者依前述規定辦理，倘未依前述辦理，依上開規定，本分署後續即無須為營業稅之負擔。

- 3、另查都市更新事業計畫案【審議會版】第5-23頁增列「本案已於107年9月4日已向財政部國有財產署提出承購國有非公用不動產申請，目前為審核階段」一事，查因申請人未於繳款期限內照價繳款承購，本分署前以108年10月4日台財產北處字第10840018310號函予以註銷申請案，爰請實施者刪除上開字樣。

正本：臺北市政府

副本：邑相更新規畫股份有限公司

分署長郭曉蓉



七、臺北市政府 109 年 1 月 21 日府都新字第 1097000222 號臺北市
都市更新及爭議處理審議會第 406 次會議紀錄

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 函

11493

臺北市大安區敦化南路二段55巷12號1樓

地址：10488臺北市中山區南京東
路3段168號17樓

受文者：邑相更新規劃股份有限公司(報1)

承辦人：葉珮儀

電話：02-27815696轉3059

電子信箱：ur00625@mail.taipei.gov.

tw

發文日期：中華民國109年1月21日

發文字號：府都新字第1097000222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109年1月13日召開「臺北市都市更新及爭議處理
審議會第406次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、本府109年1月2日府都新字第1083017185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：臺北市政府都市發展局 黃主任委員景茂、臺北市政府都市發展局 王副主任委員玉芬、臺北市都市更新處 方副主任委員定安、臺北市政府財政局 黃委員蕙庭、臺北市政府地政局 黃委員嫩雲、臺北市政府交通局 鄭委員淳元、臺北市建築管理工程處 虞委員積學、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、黃委員臺生、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、簡委員伯殷、林委員光彥、鄭委員凱文、謝委員慧鶯、簡委員裕榮、劉委員玉山、臺北市都市更新處 陳執行秘書建華、臺北市都市更新處 簡執行秘書瑟芳、臺北市政府財政局 陳幹事進祥、臺北市政府財政局 黃幹事宏玲、臺北市政府財政局 許幹事珍妮、臺北市政府財政局 戴幹事國正、臺北市政府財政局 楊幹事蜀娟、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府地政局 洪幹事于佩、臺北市政府地政局 吳幹事丹鈴、臺北市政府地政局 沈幹事冠佑、臺北市政府交通局 吳幹事瑄俞、臺北市政府交通局 蔡幹事于婷、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市政府社會局 許幹事韶芹、臺北市政府文化局 黃幹事若津、臺北市政府文化局 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、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市政府工務局新建工程處 丁幹事仲仁、臺北市政府法務局 王編審品心、臺北市政府消防局 林幹事清文、臺北市政府消防局 蔡幹事長銘、臺北市政府都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠、臺北市政府都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿、臺北市政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、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、臺北市政府政風處、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、財團法人台灣建築中心(討1、2)、財政部國有財產署(報1、討1)、財政部國有財產署北區分署(報1、討1)、臺北市交通管制工程處(討1)、簡錦興君(報1)、邑相更新規劃股份有限公司(報1)、鉉石建設股份有限公司(討1)、財團法人都市更新研究發展基金會(討1)、金以容建築師事務所(討1)、宏大不動產估價師聯合事務所(討1)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討1)、景瀚不動產估價師聯合事務所(討1)、楊昇建設股份有限公司(討2)、永旭都市更新股份有限公司(討2)、廖建彰建築師事務所(討2)、葉美麗不動產估價師聯合事務所(討2)

副本：



市長 柯文哲

請假

副市長 彭振聲

代行

本案依分層負責規定授權業務主管決行



臺北市都市更新及爭議處理審議會第 406 次會議紀錄

109 年 1 月 21 日府都新字第 1097000222 號

壹、時間：民國 109 年 1 月 13 日（星期一）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：方副主任委員定安^代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：葉珮儀

伍、實施者及申請單位已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理。本次審議會案件皆為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條號為準。

陸、報告提案：

一、申請自行劃定「臺北市士林區福林段一小段 227 地號等 1 筆土地為更新單元」都市更新報告案（承辦人：企劃科 吳敏惠 2781-5696#3030）

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署 廖竹鈞（書面意見）

本署經管臺北市士林區福林段一小段 231 地號國有土地，現無處分利用計畫，又其面積僅 42 平方公尺，且無臨接計畫道路，經評估尚難單獨建築使用。另依案附更新單元檢討書所載，該筆土地經臺北市建築管理工程處 108 年 1 月 30 日北市都建照字第 10761588087 號函告係屬畸零地，且南北側土地均已建築完成，為達國有土地最大利用效益，同意納入本案更新單元。

（二）財政局 楊幹事蜀娟（書面意見）

本案無涉本局協審事項，本局無意見。

（三）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（四）建築管理工程處 甘幹事子楠

臺北市畸零地自治條例於 107 年 12 月 28 日修正公布後第八條，畸零地處理方式係於事業計畫報核後通知畸零地所有權人，以建議價格讓售，或經雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元。

決議：

109.1.13 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 406 次會議紀錄

- (一) 本案更新單元範圍同意納入畸零地同小段 231 地號土地。
- (二) 有關自行劃定更新單元階段後續如涉及畸零地之事宜，因本市畸零地自治條例已修正，請更新處研析未來是否仍須以報告案形式提會。

