民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市中正區臨沂段一小段435地號等13筆土地為更新單元檢討書

臺北市
更新

申請人：弘千建設股份有限公司

中華民國108年3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 4

肆、更新單元檢討情形說明 6

一、更新單元區位限制 6

二、更新單元規模 6

三、建築物及地區環境評估標準 6

四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形 7

五、更新單元涉及畸零地檢討情形 7

六、更新單元涉及山坡地檢討情形 7

七、更新單元範圍內涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等之處理方式 7

八、更新單元範圍內公有土地意見 7

九、更新單元範圍內涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除處理方式 7

十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形 8

伍、其他 9

陸、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形 9

柒、附圖 9

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表 21

附錄二、相關函文（公部門函復公文） 21

臺北市都市更新企劃科

圖目錄

圖 1：更新單元位置圖 10

圖 2：更新單元都市計畫圖 13

圖 3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖 14

圖 4：更新單元範圍內規劃構想圖 15

圖 5：更新單元範圍內現況照片圖 16

圖 6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖 17

圖 7：更新單元建築物套繪圖 18

圖 8：更新單元地籍圖 19

圖 9：鄰地協調範圍示意圖 20

表目錄

表 1：土地及合法建築物權屬統計表 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：相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表 8

表 4：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表 11

案　名：劃定臺北市中正區臨沂段一小段 435 地號等 13 筆土地為更新單元檢討書

申請人：弘千建設股份有限公司

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市中正區忠孝東路二段、忠孝東路二段 64 巷、杭州南路一段 11 巷、杭州南路一段所圍街廓內之東側。

二、計畫範圍：臺北市中正區臨沂段一小段 435、436、437、438、439、440、441、442、474、474-1、475、475-1、477-1 地號等 13 筆土地。

三、計畫面積：1,876 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。

市更新處 劃科
臺北市都 更新 企

壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於臺北市中正區忠孝東路二段(40 公尺)、忠孝東路二段 64 巷(6 公尺)、杭州南路一段 11 巷(6 公尺)、杭州南路一段(16.36 公尺)所圍街廓內之東側(詳圖 2)。範圍包括臺北市中正區臨沂段一小段 435 地號等 13 筆土地，單元面積 1,876 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 08 日府工二字第 30522 號公告「修訂忠孝東路、新生南路、信義路、杭州南路所圍地區細部計畫（通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第三種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第三種商業區使用)(原屬第二種商業區)，建蔽率 65%，容積率 630%，以及第三種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第三種商業區使用)(原屬第三種住宅區)，建蔽率 45%，容積率 225%。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

本更新單元內土地使用現況主要為住宅及商業使用。

（二）建築物使用現況

本更新單元內共有 9 棟合法建物及 1 棟未登記建物，屋齡約 43~58 年，分別為 5 棟 4 層樓加強磚造、1 棟 2 層樓鋼筋混凝土造、1 棟 4 層樓鋼筋混凝土造、1 棟 5 層樓鋼筋混凝土造建物、1 棟 1 層木造建物及 1 棟 1 層樓磚造及加蓋棚之未登記建物。現況為商業及住宅使用。

（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商業及住宅使用。另北側有創意文化專用區，現況已開闢做為華山 1914 文化創意產業園區。

三、土地及建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元共包含中正區臨沂段一小段 435 地號等 13 筆土地，總面積 1,876 平方公尺。其中公有土地面積 205 平方公尺，管理機關為財政部國有財產署及臺北市政府財政局；其餘均為私有土地，面積為 1,671 平方公尺。

（二）建築物權屬

更新單元內共有 9 棟合法建築物，總樓地板面積 3,814.93 平方公尺。其中公有建物之樓地板面積占 56.20 平方公尺，管理機關為財政部國有財產署；其餘建物均為私有，建物樓地板面積為 3,758.94 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)	202.12	10.77%
		臺北市(臺北市政府財政局)	2.88	0.15%
	私有		1,671.00	89.07%
	合計		1,876.00	100.00%
合法建築物	公有	中華民國(財政部國有財產署)	56.20	1.47%
	私有		3,758.73	98.52%
	合計		3,814.93	100.00%

統計日期：106 年 11 月 21 日止

四、更新課題

（一）建築物老舊，有礙公共安全之虞

更新單元範圍內建物已逾 43 年，在建築構造與耐震設計上均無法符合目前之安全、耐震設計規範。

（二）建築物未設置停車空間，造成停車問題外部化

更新單元範圍內建物多為 2~5 層建物，未設置停車位，造成停車問題外部化。

（三）消防救災通道受阻

更新單元東側忠孝東路二段 64 巷及南側杭州南路一段 11 巷寬度僅 6 公尺寬，不符消防救災需求。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

本更新單元位於72年8月8日公告「修訂忠孝東路、新生南路、信義路、杭州南路所圍地區細部計畫（通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案」計畫範圍內。周邊都市計畫沿忠孝東路二段主要為商三特，北側街廓為創意文化專用區及資訊產業專用區；西側有市場用地及學校用地；南側有聚落風貌保存專用區及保存區，其餘多為商二及住三。

更新單元周邊500公尺範圍之都市發展現況主要以忠孝東路二段及八德路一段為發展軸線，商業活動沿忠孝東路二段及八德路一段延伸。北側街廓的華山 1914 文化創意產業園區已開闢完成，為本區重要休閒娛樂地區；東北側為光華數位新天地等商場，已發展成廣大的資訊產品商圈；西側國立臺北商業大學、市立成功高級中學、國立臺灣大學皆已開闢完成，亦提升本區居住生活品質；南側有齊東街日式宿舍、李國鼎故居皆為臺北市直轄市定古蹟。鄰近捷運板南線及中和新蘆線及多條公車幹線，大眾運輸系統完整，交通便捷。

更新單元周邊500公尺範圍內之公共設施用地包括4處公園用地(中央藝文公園、齊東公園、忠孝公園、文光公園)、3處大專用地(國立臺北商業大學、國立臺灣大學)、1處高中用地(市立成功高級中學)、1處國小用地(忠孝國小)、1處行政專用區、2處機關用地(臺北市社區心理衛生中心、林森抽水站)、2處市場用地(華山市場、幸安市場)、2處交通用地(捷運忠孝新生站出入口、捷運善導寺站出入口)。

二、周邊環境發展

（一）公共開放空間系統

更新單元周邊現有公共開放空間系統為北側街廓華山 1914 文化創意產業園區，園區前身為「台北酒廠」，民國 88 年後提供給藝文界、非營利團體及個人使用的藝術展覽、音樂表演等的創作場所。園區內有室內展演空間、戶外展演空間、露天劇場等休憩設施。

周邊人行空間系統除北側忠孝東路二段、西側杭州北路及杭州南路一段兩側設有騎樓或無遮簷人行道，其餘巷弄內之人行系統尚未建置完善。

（二）交通動線配置

周邊交通動線以忠孝東路二段(40 公尺)、金山北路及金山南路一段為主要道路(40 公尺)、杭州北路及杭州南路一段(16.36 公尺)及八德路一段(20 公尺)為次要道路，串聯台北市各區域。

更新單元周邊道路(忠孝東路二段、忠孝東路二段 64 巷、杭州南路一段 11 巷、杭州北路及杭州南路一段)皆已開闢完成。周邊巷道包括忠孝東路二段 64 巷(6 公尺)、杭州南路一段 11 巷(6 公尺)、齊東街 70 巷(6 公尺)，為單向道路。

另為配合都市既有紋理及消防救災需求，建議鄰近街廓未來更新改建時臨計畫道路側退縮留設騎樓或無遮簷人行道，臨接計畫道路寬度未達 8 公尺者，退縮留設無遮簷人行道補足 8 公尺並與道路順平，以串連周邊人行步道空間，提供安全的人車分道動線，並提升地區消防救災空間。

三、整體規劃構想

配合前點及圖 4 更新單元內規劃構想圖說明對周邊環境發展之建議構想如下:(詳圖 4)

（一）更新單元範圍外

更新單元周邊計畫道路均已開闢完成，無涉及計畫道路未開闢之狀況。

建議更新單元範圍外之鄰地未來更新改建時，臨忠孝東路二段、杭州南路一段側留設騎樓或無遮簷人行道，臨計畫道路未達 8 公尺者，退縮留設無遮簷人行道補足 8 公尺寬並與道路順平，提供人行步道空間及消防救災通行。

（二）更新單元範圍內

1. 消防空間將配合建築量體位置，並依「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」設置。於基地東

側忠孝東路二段64巷(6公尺)及南側杭州南路一段11巷(6公尺)退縮留設2公尺寬無遮簷人行道，補足8公尺寬並與道路順平處理，提供消防救災通行。

2. 沿忠孝東路二段(40公尺)退縮留設3.64公尺以上騎樓或無遮簷人行道；沿忠孝東路二段64巷(6公尺)及杭州南路一段11巷(6公尺)退縮留設2公尺寬無遮簷人行道，與道路順平處理，提供人行步道空間。

3. 更新單元更新後建築物住戶出入口及車輛出入口採人車分離設置，建築物住戶出入口設置於忠孝東路二段64巷(6公尺)，汽機車停車場出入口設置於杭州南路一段11巷(6公尺)。

4. 更新單元開放空間加以綠化並集中留設，美化都市景觀。

（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	配合周邊道路車行動線設置地下停車場出入口，降低對周邊地區交通之影響。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	1. 計畫道路未達8公尺均補足8公尺消防車通行寬度，提升地區消防救災空間。 2. 提升都市防災功能改善排水設施。
3	提供地區性公益回饋	1. 更新單元北側退縮留設3.64公尺以上騎樓或無遮簷人行道，提供人行休憩散步空間。 2. 更新單元東側及南側退縮留設2公尺補足8公尺寬並順平處理，提供人行步道空間及消防救災緊急通行。
4	推動友善無障礙空間	本案建築規劃設計將納入通用設計理念，提供無障礙之公共空間。

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（不含位於第三種住宅區內，且非與政府機關公告地質敏感區同坡向之非地質敏感區基地）、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區。

（二）本更新單元空地過大檢核符合「臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」之規定。

二、更新單元規模

本更新單元面積 1,876 平方公尺，其所在街廓面積為 7,028 平方公尺，占該街廓 26.69%，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 3 款「街廓內臨接兩條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者。」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 3,902.34 平方公尺，皆為使用年期逾 43 年以上之木造、磚造、加強磚造及鋼筋混凝土造建物，已逾年期之面積為 3,783.32 平方公尺，佔建物總面積比例 96.95%，符合規定。

（二）指標(六)「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」：依地形圖量測基地距新生高架道路 119.55 公尺，符合規定。

（三）指標(九)「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號修正之建築技術規則者之棟數比例達 1/2 以上」：申請範圍內總計建築物 10 棟，其建照之法令適用

為民國 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令發布前共 8 棟，佔總建築物棟數比例 80%，符合規定。

四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形

本更新單元無涉及都市計畫之擬訂及變更情形。

五、更新單元涉及畸零地檢討情形

本更新單元經陳茂雄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、溝渠之情形。

本案國有建物(467 建號，杭州南路 1 段 11 巷 17 號)及台灣土地銀行股份有限公司持有建物(763~778 建號，杭州南路 1 段 11 巷 21 號、21 之 1~21 之 15 號)經臺北市文化局 107 年 8 月 3 日北市文化文資字第 1076017682 號函復評估結果(詳附錄二)：經 107 年 7 月 20 日邀集委員及相關單位召開現場會勘，並經整體評估後，不具文化資產價值潛力，亦不列冊追蹤。

八、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中華民國(財政部國有財產署)及臺北市(臺北市政府財政局)，經財政部國有財產署北區分署 107 年 5 月 23 日台財產北改字第 10700137280 號及臺北市政府財政局 107 年 5 月 25 日北市財開字第 1076018801 號函復同意納入更新單元範圍在案(詳附錄二) 。

九、更新單元範圍內涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除處理方式

本更新單元經陳茂雄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 107 年 2 月 9 日舉辦更新單元範圍內說明會，範圍內私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如表 2。

表 2：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)	15	14	1,671.00	3,758.74
目前有更新意願數(B)	9	9	1,273.75	2,625.51
目前有更新意願比(B/A)	60.00%	64.29%	76.23%	69.85%
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%	0%	0%	0%
目前未表達意願數(D)	6	5	397.25	1,133.22
目前未表達意願比(D/A)	40.00%	35.71%	23.77%	30.15%

統計日期：107 年 3 月 20 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 29 年(相鄰土地面積為 1,217.00 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 1 月 5 日召開相鄰土地協調會，相鄰土地之私有土地及合法建物所有權人參與更新意願之情形如表 3。

表 3：相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表

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)	40	40	1,217.00	4,714.42
目前有更新意願數(B)	2	2	23.25	150.61
目前有更新意願比(B/A)	5.00%	5.00%	1.91%	3.19%
目前無更新意願數(C)	0	0	0.00	0.00
目前無更新意願數比(C/A)	0%	0%	0%	0%
目前未表達意願數(D)	38	38	1,193.75	4,563.81
目前未表達意願比(D/A)	95.00%	95.00%	98.09%	96.81%

註 1：統計日期至 107 年 3 月 20 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為土地人數為 5.00%、建物人數為 5.00%、土地面積為 1.91%、建物面積為 3.19%，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 60.00%、建物人數為 64.29%、土地面積為 76.23%、建物面積為 69.85%，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

無。

柒、附圖

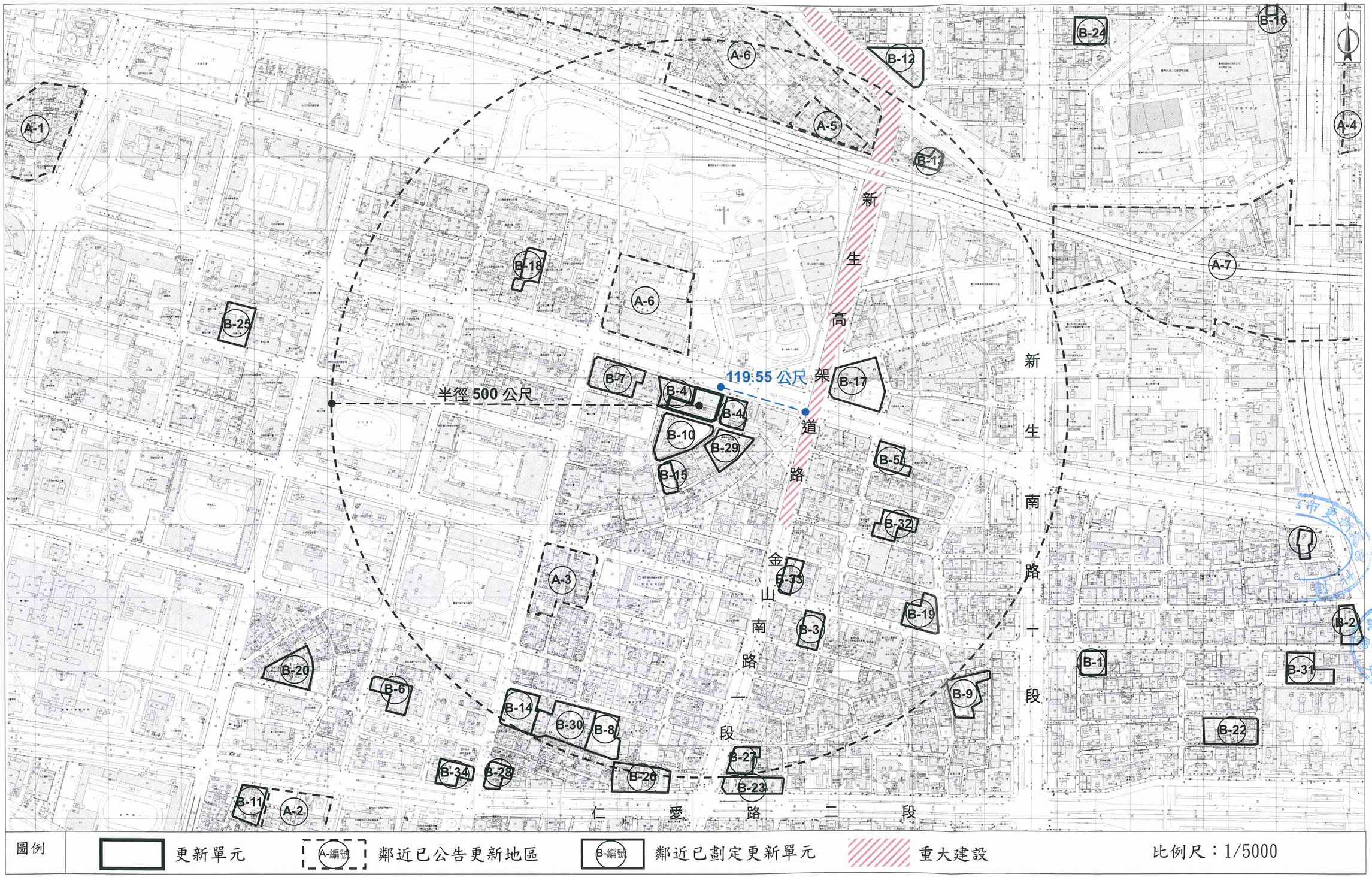

A-1
A-2
A-3
A-4
A-5
A-6
A-6
A-7
B-1
B-2
B-3
B-4
B-4
B-5
B-6
B-7
B-8
B-9
B-10
B-11
B-12
B-13
B-14
B-15
B-16
B-17
B-18
B-19
B-20
B-22
B-23
B-24
B-25
B-26
B-27
B-28
B-29
B-30
B-31
B-32
B-33
B-34
119.55 公尺
半徑 500 公尺
新生高架道路
新生南路一段
金山南路一段
仁愛路二段
圖例
更新單元
A-編號
鄰近已公告更新地區
B-編號
鄰近已劃定更新單元
重大建設
比例尺：1/5000

圖 1：更新單元位置圖

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	89 年 6 月 26 日 府都四字第 8904521800 號	2-1 中正區・台北車站東南側更新地區
A-2	89 年 6 月 26 日 府都四字第 8904521800 號	2-8 中正區・青年日報社東北側更新地區
A-3	89 年 6 月 26 日 府都四字第 8904521800 號	2-15 中正區・台大法商學院東側更新地區
A-4	89 年 6 月 26 日 府都四字第 8904521800 號	4-11 中山區・中山女高南側更新地區
A-5	89 年 6 月 26 日 府都四字第 8904521800 號	4-15 中山區・新生北路、市民大道西北側更新地區
A-6	92 年 9 月 25 日 府都二字第 09221939900 號	變更臺北市中山北路、忠孝東路、新生南路、長安東路所圍地區(華山地區)都市計畫(主要計畫)案
A-7	97 年 9 月 30 日 府都規字第 09705499400 號	變更臺北市市民大道（新生北路至基隆路段）兩側第三種住宅區及道路用地為第三之一種住宅區（特）、公園用地、第四種住宅區為第四之一種住宅區（特）、停車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計畫案
B-1	95 年 11 月 28 日 府都新字第 09505776100 號	劃定臺北市大安區懷生段三小段 492 地號等 4 筆土地為更新單元
B-2	96 年 9 月 13 日 府都新字第 09604721000 號	劃定臺北市大安區懷生段三小段 249 地號等 18 筆土地為更新單元
B-3	97 年 1 月 18 日 府都新字第 09700013900 號	劃定臺北市中正區臨沂段二小段 250 地號等 8 筆土地為更新單元
B-4	97 年 5 月 13 日 府都新字第 09702162400 號	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 419 地號等 43 筆土地為更新單元
B-5	97 年 5 月 26 日 府都新字第 09730404400 號	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 258 地號等 14 筆土地為更新單元
B-6	97 年 6 月 10 日 府都新字第 09702480000 號	劃定臺北市中正區中正段一小段 230 地號等 10 筆土地為更新單元
B-7	97 年 6 月 25 日 府都新字第 09703573000 號	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 455 地號等 18 筆土地為更新單元
B-8	97 年 7 月 30 日 府都新字第 09703768000 號	劃定臺北市中正區中正段一小段 66 地號等 10 筆土地為更新單元
B-9	97 年 10 月 7 日 府都新字第 09705554100 號	劃定臺北市中正區臨沂段二小段 86-1 地號等 10 筆土地為更新單元
B-10	97 年 11 月 7 日 府都新字第 09707198100 號	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 488 地號等 47 筆土地為更新單元
B-11	97 年 12 月 9 日 府都新字第 09707421400 號	劃定臺北市中正區中正段三小段 24-3 地號等 18 筆土地為更新單元
B-12	97 年 12 月 10 日 府都新字第 09707416300 號	劃定臺北市中山區長安段四小段 525 地號等 12 筆土地為更新單元
B-13	98 年 1 月 7 日 府都新字第 09707844600 號	劃定臺北市中山區正義段一小段 842 地號等 5 筆土地為更新單元

編號	劃定日期及文號	案名
B-14	98 年 2 月 10 日 府都新字第 09800097700 號	劃定臺北市中正區中正段一小段 101 地號等 12 筆土地為更新單元
B-15	98 年 2 月 10 日 府都新字第 09800127100 號	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 495-2 地號等 10 筆土地為更新單元
B-16	98 年 9 月 24 日 府都新字第 09803793100 號	劃定臺北市中山區長安段四小段 3 地號等 8 筆土地為更新單元
B-17	99 年 6 月 3 日 府都新字第 09901504700 號	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 133 地號等 16 筆土地為更新單元
B-18	99 年 6 月 3 日 府都新字第 09901566400 號	劃定臺北市中正區成功段一小段 181 地號等 16 筆土地為更新單元
B-19	99 年 8 月 25 日 府都新字第 09902651500 號	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 341 地號等 7 筆土地為更新單元
B-20	100 年 7 月 11 日 府都新字第 10001764700 號	劃定臺北市中正區中正段一小段 393-1 地號等 31 筆土地為更新單元
B-21	100 年 4 月 29 日 府都新字第 10001005000 號	劃定臺北市大安區懷生段三小段 214 地號等 5 筆土地為更新單元
B-22	101 年 4 月 25 日 府都新字第 10130152800 號	劃定臺北市大安區懷生段三小段 341 地號等 12 筆土地為更新單元(已失效)
B-23	102 年 4 月 11 日 府都新字第 10230363700 號	劃定臺北市中正區中正段一小段 115 地號等 1 筆及臨沂段二小段 238 地號等 6 筆土地為更新單元(已失效)
B-24	102 年 7 月 4 日 府都新字第 10230829000 號	劃定臺北市中山區長安段四小段 140 地號等 22 筆土地為更新單元
B-25	102 年 9 月 27 日 府都新字第 10231207100 號	劃定臺北市中正區成功段三小段 69 地號土地為都市更新單元
B-26	102 年 10 月 17 日 府都新字第 10230533700 號	劃定臺北市中正區中正段一小段 111 地號等 35 筆土地為都市更新單元
B-27	103 年 7 月 22 日 府都新字第 10331108100 號	劃定臺北市中正區中正段一小段 44 地號等 5 筆及臨沂段二小段 224-1 地號等 18 筆土地為更新單元
B-28	104 年 5 月 5 日 府都新字第 10332702200 號	臺北市中正區中正段一小段 207 地號等 14 筆土地為更新單元(已失效)
B-29	104 年 6 月 3 日 府都新字第 10430789700 號	臺北市中正區臨沂段一小段 495-4 地號等 9 筆土地為更新單元
B-30	104 年 6 月 30 日 府都新字第 10430790100 號	臺北市中正區中正段一小段 68 地號等 12 筆土地為更新單元
B-31	105 年 1 月 6 日 府都新字第 10432528900 號	臺北市大安區懷生段三小段 294 地號等 7 筆土地為更新單元
B-32	105 年 8 月 2 日 府都新字第 10530509700 號	臺北市中正區臨沂段一小段 303 地號等 10 筆土地為更新單元
B-33	105 年 8 月 5 日 府都新字第 10531340700 號	臺北市中正區臨沂段一小段 396 地號等 3 筆土地為更新單元
B-34	107 年 3 月 20 日 府都新字第 10631903300 號	臺北市中正區中正段一小段 242-3 地號等 8 筆土地為更新單元

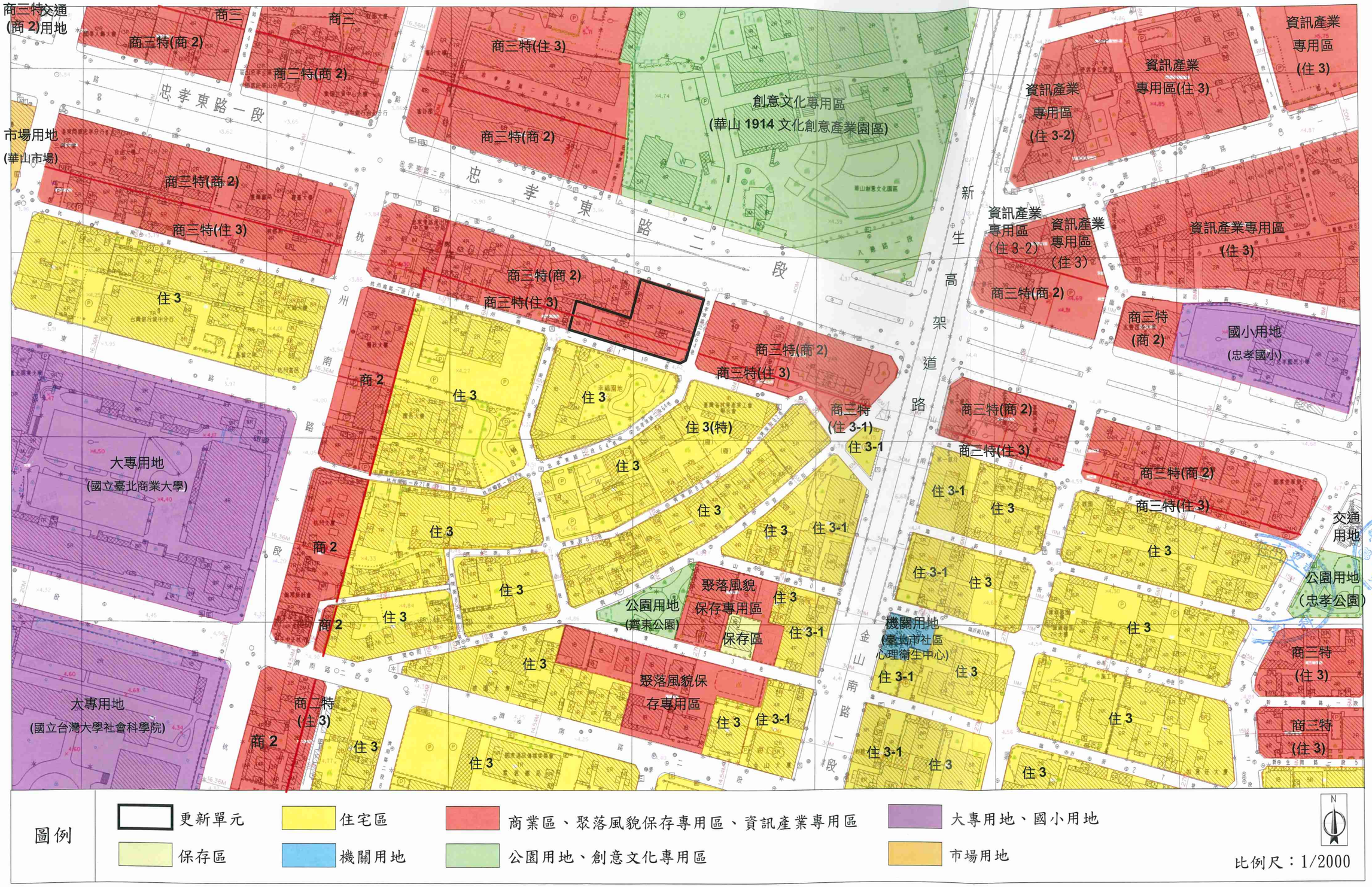


圖 2：更新單元都市計畫圖

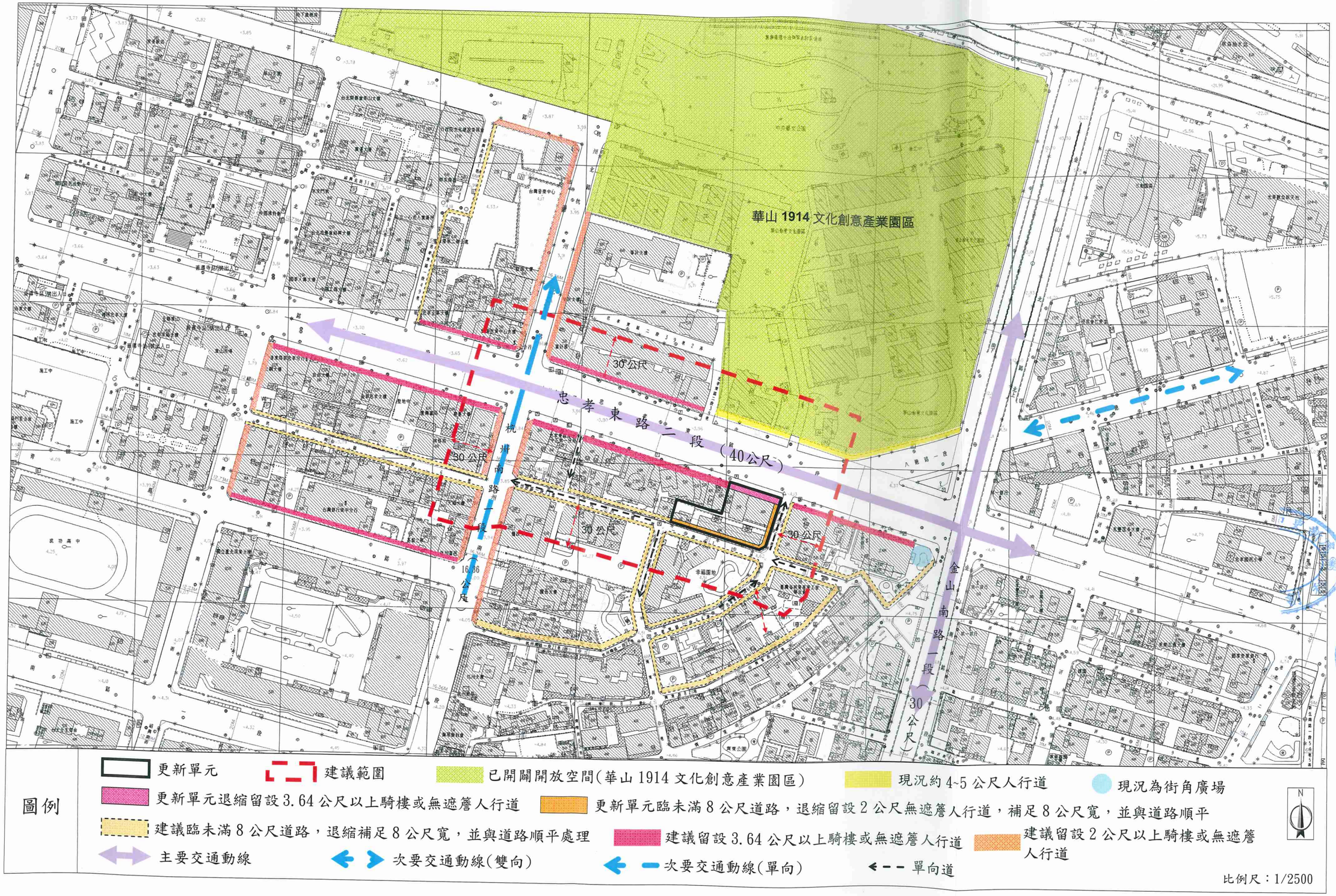


圖 3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖

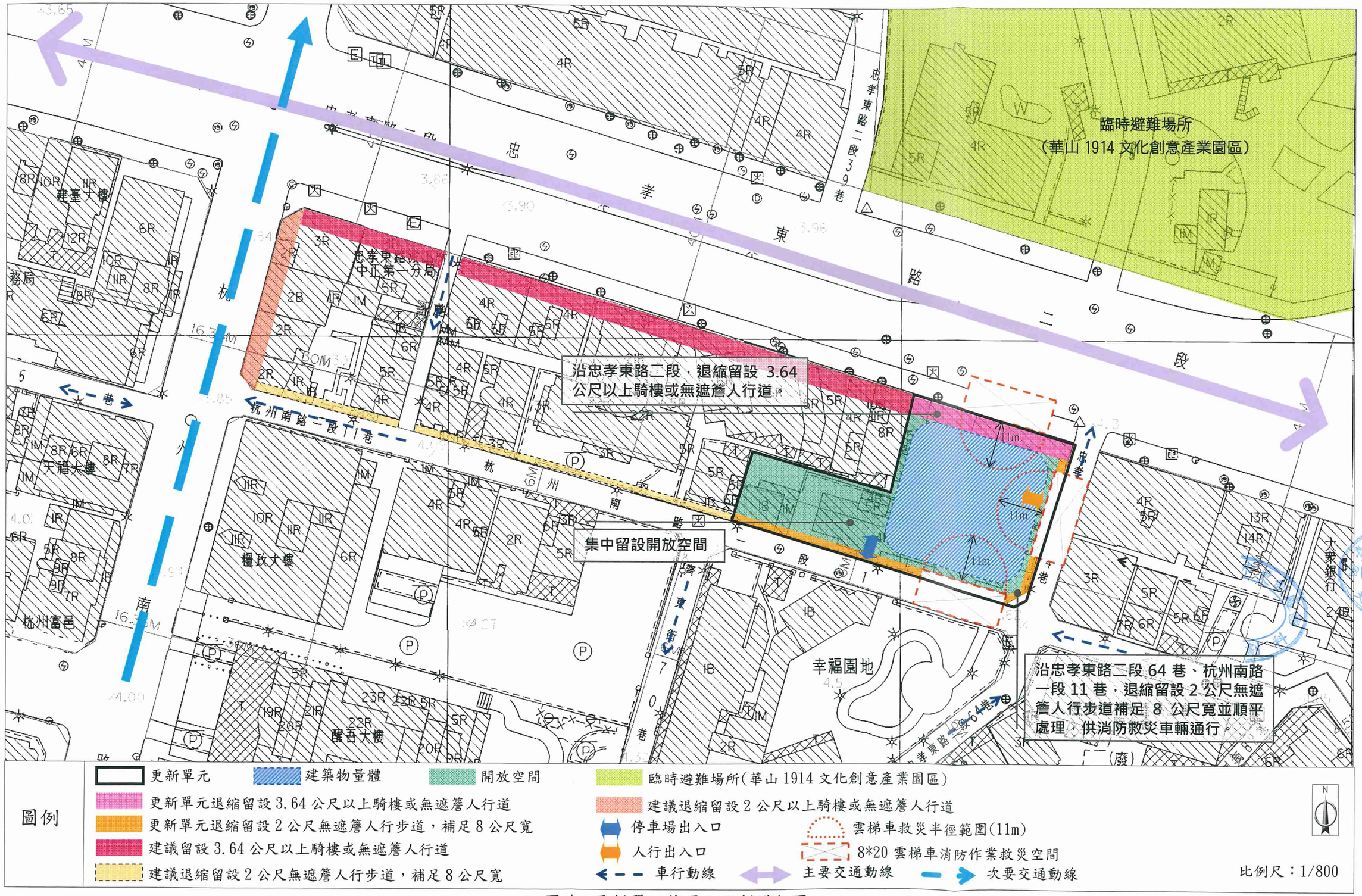


圖 4：更新單元範圍內規劃構想圖

圖 5：更新單元範圍內現況照片圖

圖 6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

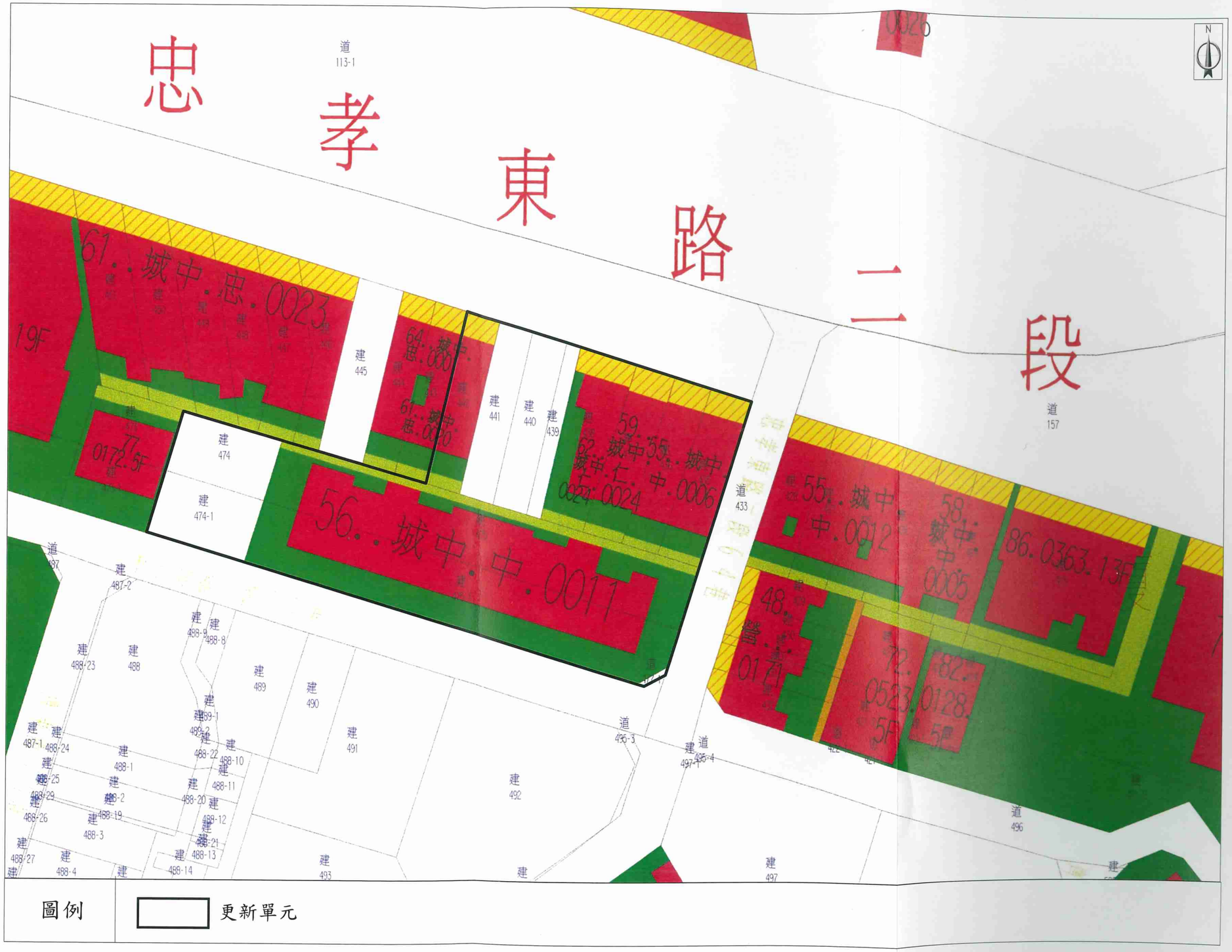
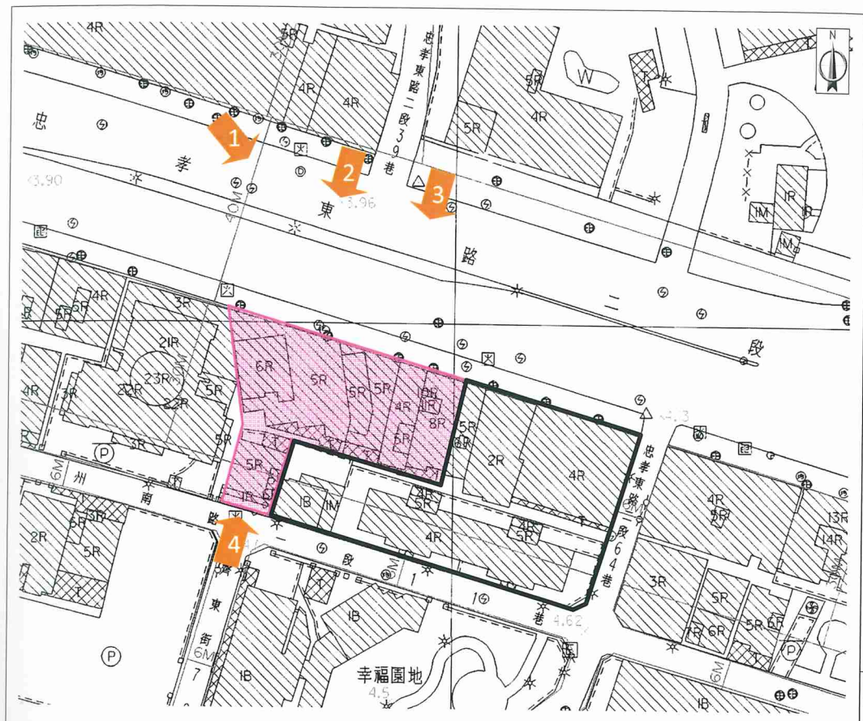


圖 7：更新單元建築物套繪圖

N
434
451
450
449
448
447
446
445
444
443
442
441
440
439
438
437
436
435
452
157
473
474
473-1
474-1
475
475-1
433
428
427
429
430
431
431-1
432
487-1
487-2
488-23
488-0
488-8
488
489
490
477
477-1
圖例
更新單元
公有土地/(國有財產署)
公有土地/(臺北市政府財政局、國有財產署共有)
比例尺:1/400

圖 8：更新單元地籍圖

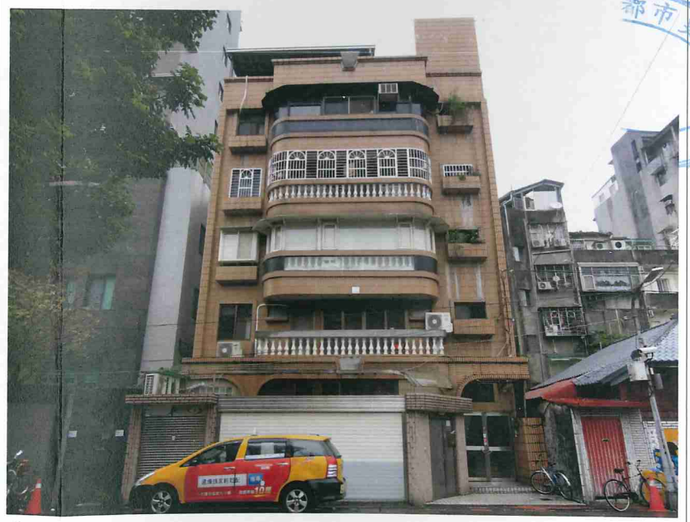


位置	地號	土地面積 (m^2)	建築物層數 (層)	建築物年期
西側鄰地	443、444	186.00	8	44 年
	445	125.00	4(未登記)	44 年(門牌編釘)
	446	99.00	4	45 年
	447	112.00	4	45 年
	448	116.00	5	45 年
	449	126.00	5	45 年
	450	135.00	5	45 年
	451	139.00	5	45 年
	473、473-1	179.00	5	29 年
		1,217.00m^2		

1

2

3



4

圖例　更新單元範圍　西側鄰地協調範圍

圖 9：鄰地協調範圍示意圖

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

本案無公民或團體陳情意見綜理表。

附錄二、相關函文（公部門函復公文）

1.國有財產署北區分署 107 年 5 月 23 日台財產北改字第 10700137280 號函。

2.臺北市政府財政局 107 年 5 月 25 日北市財開字第 1076018801 號函

3.臺北市文化局 107 年 8 月 3 日北市文化文資字第 1076017682 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：黃小姐 02-27814750#1749

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國107年5月23日
發文字號：台財產北改字第10700137280號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局為弘千建設股份有限公司委託合邑都市更新股份有限公司申請自行劃定「臺北市中正區臨沂段一小段435地號等13筆土地為更新單元」，函詢範圍內本署經管國有房地參與都市更新意見，請查照。

說明：

一、依貴局107年5月18日北市都授新字第10730811001號函辦理。

二、查更新範圍內本署經管同小段474、474-1、477-1地號國有土地及同小段467建號國有建物，目前尚無其他使用計畫，原則同意納入更新單元範圍。後續倘經臺北市政府核准劃定為更新單元，本分署將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定辦理。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：2018-05-23 17:04:32

裝　訂　線

都市發展局 1070524
BCAA10735517600

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府財政局　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央區7樓
承辦人：陳映樺
電話：02-27208889/1999轉6301
電子信箱：yinghua@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107年5月25日
發文字號：北市財開字第1076018801號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局為弘千建設股份有限公司委託合邑都市更新股份有限公司申請自行劃定「臺北市中正區臨沂段一小段435地號等13筆土地為更新單元」案，函詢本局是否有使用計畫及是否同意劃入更新單元一案，復請查照。

說明：

一、復貴局107年5月18日北市都授新字第10730811001號函。

二、旨揭案內本局經管同小段477-1地號市有持分土地，持分面積2.88平方公尺，目前尚無其他使用或開發計畫，如經核准劃定更新單元，本局將依都市更新條例相關規定參與更新。

三、至來函請本局依文化資產保存法第15條規定併同函詢本府文化局文化資產評估相關事宜一節，經查案內市有土地上空置並無市有建物。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：臺北市政府文化局 電2018-05-25 文 10:22:56 章

都市發展局 1070525
BCAA10735582700

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

10050
臺北市中正區忠孝東路二段60號4樓
受文者：弘千建設股份有限公司（案一）

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：張鈺玫
電話：02-27208889分機3635
電子信箱：bt-annachang@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國107年8月3日
發文字號：北市文化文資字第1076017682號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

主旨：有關本局107年7月20日召開本市中正區「杭州南路1段11巷17號」、「杭州南路1段11巷21號、21之1～21之15號」、「福州街28號」文化資產價值評估暨列冊追蹤審查會勘紀錄暨文化資產價值評估結果一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依文化資產保存法第14、15條、財政部國有財產署北區分署107年6月15日台財產北管字第10700158820號函（案一）、臺灣土地銀行股份有限公司107年6月14日總產自用字第1070014019號函（案一）、本市建築師公會建造執照協審室107年6月12日本府建築執照（變更設計）107D1-394（建造執照收件號碼：107-8327）會辦表（案二），及本局107年7月4日北市文化文資字第1076015090號開會通知單續辦。

二、旨揭二案文化資產價值評估標的：

(一)案一

1、評估標的地址：臺北市中正區杭州南路1段11巷17號、21號、21之1～21之15號。

2、座落地號及建號：臺北市中正區臨沂段一小段474、474-1、475、475-1地號；同小段467、763～778建號。

3、評估結果：經107年7月20日邀集委員及相關單位召開現場會勘，並經整體評估後，不具文化資產價值潛力，亦不予列冊追蹤。

(二)案二

1、評估標的地址：臺北市中正區福州街28號。

2、座落地號及建號：臺北市中正區南海段二小段516-2地號；同小段1369建號。

3、評估結果：經107年7月20日邀集委員及相關單位召開現場會勘，並經整體評估後，不具文化資產價值潛力，亦不予列冊追蹤。

4、另本案建物（臺北市中正區福州街28號）緊鄰市定古蹟「福州街26號」，後續開發請依文化資產保存法第34條辦理。

三、隨函檢送旨揭會勘紀錄1份。

正本：李委員乾朗、劉委員淑音、薛委員琴、財政部國有財產署北區分署（案一）、臺灣土地銀行股份有限公司（案一）、中華郵政股份有限公司（案二）、中華電信股份有限公司（案二）

副本：弘千建設股份有限公司（案一）（含附件）、吳景民建築師事務所（案二）（含附件）、臺北市都市更新處（含附件）、臺北市建築管理工程處（含附件）、臺北市政府都市發展局（含附件）

局長 鍾永豐

市更新局
計劃科