民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市大安區仁愛段一小段92地號等11筆土地為更新單元檢討書

臺北市都更新

申請人：于良玉

中華民國110年4月

目錄

壹、 計畫位置及範圍.....2
貳、 發展現況.....2
一、都市計畫情形.....2
二、土地及建築物使用現況.....2
三、土地及建築物權屬.....2
四、更新課題.....3
參、 實質再發展.....3
一、更新單元與都市計畫關係說明.....3
二、周邊環境發展.....3
三、整體規劃構想.....4
肆、 更新單元檢討情形說明.....6
一、更新單元區位限制.....6
二、更新單元規模.....6
三、建築物及地區環境狀況評估標準.....6
四、更新單元涉及都市計畫之擬訂及變更情形.....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.....8
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.....8
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.....11
一、本更新單元依地籍測量分割結果為準，若涉及道路截角，則應剔除於更新單元外。.....11
陸、 附圖.....11
附錄一、公民或團體陳情意見處理情形.....23
附錄二、相關函文(公部門函覆公文).....24

更新處 計劃科
臺北市都市更新會

圖目錄

圖 1 更新單元位置圖 12
圖 2 更新單元都市計畫圖 14
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 15
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖 16
圖 5 更新單元範圍內現況照片圖 17
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖 18
圖 7 更新單元建築物套繪圖 19
圖 8 更新單元地籍圖 20
圖 9 鄰地協調範圍示意圖 21
圖 10 鄰地協調範圍示意圖 22

表目錄

表 1 公益設施及相關配置之規劃構想表 6
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 東側相鄰土地(110 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表 9
表 4 西側相鄰土地(86、87、88 及 93 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表 10
表 5 西側相鄰土地(89 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表 10
表 6 公辦鄰地法令說明會會後東側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表 11
表 7 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表 13

案名：劃定臺北市大安區仁愛段一小段92地號等11筆土地為更新單元檢討書

申請人：于良玉

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市大安區光復南路240巷、延吉街、光復南路260巷所圍街廓內之東側。

二、計畫範圍：臺北市大安區仁愛段一小段92、96、97、98、99、101、102、103、104、106、107地號等11筆土地。

三、計畫面積：2,308.00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。

臺北市都市更新企劃科

壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於光復南路 240 巷（8 公尺）、延吉街（15 公尺）、光復南路 260 巷（8 公尺）所圍街廓內之東側（詳圖 2）。範圍包括臺北市大安區仁愛段一小段 92 地號等 11 筆土地，單元面積 2,308 平方公尺。

貳、發展現況

一、 都市計畫情形

本更新單元位於 74 年 2 月 28 日府工二字第 06030 號公告「修訂南京東路、光復路、仁愛路、敦化路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第四種住宅區，建蔽率為 50%，容積率為 300%。

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 6 棟建物，屋齡約 53 年，為 5 棟 4 層樓加強磚造建物；1 棟 4 層樓鋼筋混凝土造建物，現況一樓多為商業使用，二樓以上為住宅使用。

（三）周邊土地及建築物使用現況

本更新單元周邊鄰近土地及建築物，沿忠孝東路四段兩側主要為商辦大樓，臨光復南路巷內現況一樓主要為店面使用，二樓以上為住宅使用之公寓或華廈。另單元外東側之停車場用地，現況已開闢作為僑安地下停車場。

三、 土地及建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元共包含大安區仁愛段一小段 92、96、97、98、99、101、102、103、104、106、107 地號等 11 筆土地，總面積 2,308 平方公

尺，均為私有土地。

（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 5,220.88 平方公尺，均為私有建物。

四、 更新課題

（一）建築物老舊，結構安全堪慮

本更新單元內建物老舊，屋齡已逾 30 年以上，耐震及防火設計不符現行建築技術規則之規定，有結構安全之慮，無法符合現代生活需求，潛藏公共安全問題。

（二）防災動線不佳，防災機能缺乏

本更新單元內建築物之鄰棟間隔狹窄，巷道內缺乏消防救災機能，影響防、救災之安全性。

（三）更新單元內停車空間不足，影響交通

本更新單元設置汽、機車停車空間不足，影響人行環境品質及都市市容觀瞻，人車動線夾雜，交通安全堪慮。

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 74 年 2 月 28 日府工二字第 06030 號公告「修訂南京東路、光復路、仁愛路、敦化路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」計畫範圍內，所在街廓為第四種住宅區。本街廓以北沿忠孝東路四段兩側主要商辦大樓為商四特(商二)、商四特(住四)；東北方向為特定專用區(臺北文化體育園區、松菸文化創意園區)；以東為停車場用地(僑安地下停車場)、捷運國父紀念館站、國小用地(光復國小）及公園用地（國父紀念館)。本更新單元內周邊土地使用現況主要為商業及住宅使用，整體區域具良好之生活環境及交通便利性。

二、 周邊環境發展

本更新單元相鄰之街廓現況，沿街兩側部分一樓多為店面使用，二樓以上多為住宅使用，現況多已建築完成，計畫道路均已開

臺北市都市更新會

闢且臨近捷運國父紀念館站，東側為光復國小及國父紀念館、東北側為松菸文化創意園區。為創造舒適完善之步行空間，建議沿街面均退縮留設為騎樓或無遮簷人行道；若臨 8 公尺以下計畫道路者，建議退縮補足 8 公尺並與道路順平，以配合現有人行步道系統、串連捷運場站、國小、國父紀念館等公共設施空間，增加行人通行之安全性，創造周邊良好步行環境，提昇整體使用效益。

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，臨光復南路 240 巷(8 公尺)及光復南路 260 巷(8 公尺)側退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道，藉此延續捷運、公園等公共設施與人行道系統之銜接，創造舒適步行環境，以維護人行與居住之安全，避免人車爭道之問題。

（二）更新單元範圍內

本更新單元臨光復南路 240 巷(8 公尺)及光復南路 260 巷(8 公尺)側退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道，以建構健全、順暢之逃生動線，建築量體部分未來將集中設置，並規劃留設開放空間加以綠化，作為災害緩衝空間；另更新單元西側預計退縮留設開放空間，以降低鄰棟間距，提升整體都市景觀及增加都市防災空間。

（三）其他：公益性設施及相關配置之規劃

1. 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，基地臨光復南路 240 巷(8 公尺)及光復南路 260 巷(8 公尺)側退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道，以提供區域居民通行，達到人車分道，維護行人安全並提升地區環境品質。

(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

本案周邊停車空間不足，使得鄰基地範圍多處有汽、機車違停之狀況，影響都市景觀及人行安全，故更新後地下室規劃

充足之汽機車停車空間，停車需求全數內部化，改善路邊停車情形，並紓解現況停車空間不足之情形。

本案汽機車出入口未來將設置於基地北側道路(光復南路240巷)，且臨路均退縮2公尺以上無遮簷人行道，藉以達到人車分道，保護行人行走安全。

2.加強都市防災機能自然永續節能減碳

本案更新後於更新單元南側沿光復南路240巷側規劃1處8公尺x20 公尺之雲梯車作業空間及消防救災活動空間，提升鄰近地區之都市防災功能；另將建築物量體集中規劃並與鄰棟保持適當距離，其餘留設景觀綠化空間，創造友善都市之景觀環境空間，提升地區居住品質；於建築規劃理念納入「綠建築」設計，降低對周邊環境之影響，提升都市生態環境之貢獻。

3.提供地區性公益回饋

為強化整體都市景觀及地區開放空間品質，本案將於基地臨光復南路240巷(8公尺)及光復南路260巷(8公尺)側退縮2公尺以上無遮簷人行步道，以提供區域居民通行，達到人車分道，維護行人安全並提升地區環境品質。(詳圖3、圖4)

4.推動友善無障礙空間

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1 公益設施及相關配置之規劃構想表

編號	公益性設施及相關配置之規劃構想說明	檢討書載明內容
1	充分考量周邊交通系統	1. 基更新單元南、北側臨光復南路 240 巷、260 巷（8 公尺）留設 2 公尺以上之無遮簷人行道。 2. 妥善規劃人行、汽機車行動線與環境，並降低交通影響的衝擊，提供完善人行空間。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	1. 擬於南側留設 1 處 8 公尺x20 公尺之雲梯車作業空間及消防救災活動空間(雲梯車作業空間向外延伸 11 公尺)，提升地區消防救災安全。 2. 建物規劃理念納入「綠建築」設計，提供節能減碳、自然永續之都市環境。
3	提供地區性公益回饋	更新單元南、北側臨光復南路 240 巷、260 巷（8 公尺）留設 2 公尺以上之無遮簷人行道。
4	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 2,308 平方公尺，其所在街廓面積約為 7,536 平方公尺，約占該街廓 30.63%，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

本更新單元符合本市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及

地區環境狀況評估標準第 2 條第 1 項，距離國父紀念館站捷運場站 30.5 公尺內、指標（六）：

（一）指標六：「更新單元內符合第三款所定各目構造年限之合法建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達三分之一以上，且符合下列二款情形之一：(一)無設置電梯設備之棟數達二分之一以上。(二)法定停車位數低於戶數十分之七之棟數，達二分之一以上。」：申請範圍內總計合法建築物 6 棟，共有 5 棟為 53 年加強磚造建築物；1 棟為 53 年鋼筋混凝土造建築物逾使用年限，占範圍內建築物總棟數比例為 100.00%。前開建築物經陳傳宗建築師簽認，無設置電梯設備之棟數共 6 棟，棟數比例 100.00%，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

本更新單元經陳傳宗建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地。

六、 更新單元涉及山坡地檢討情形

本更新單元經查詢臺北市政府大地工程處山坡地環境地質資訊系統確認無涉及依山坡地保育利用條例劃定之山坡地、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區。

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

本更新單元已於 109 年 8 月 18 日及 110 年 1 月 6 日函詢臺北市政府文化局及工務局範圍內是否涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠，並於 109 年 8 月 25 日、109 年 8 月 27 日及 110 年 1 月 13 日收到函覆，內容如下:

109 年 8 月 25 日北市文化文資字第 1093027244 號函:本案基地範圍並無涉及歷史建築、暫定歷史建築；另未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具文化資產價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，須依據文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

109 年 8 月 27 日北市工水下字第 1096008329 號函:更新單元周

邊尚有既有排水溝渠等設施，將依下水道法施行細則第 11 條：「在公、私有土地內既有之下水道管渠或其他設施，非經主管機關核准，土地所有人、占有人或使用人不得變更。」規定辦理；另基地開挖施工時如發現有其他不明排水設拖應立即通知臺北市政府工務局水利工程處現場勘查，勿任意變更或廢除，以免影響排水安全。

110 年 1 月 13 日北市文化資源字第 1103000098 號函:基地內有 3 株已達列管標準之受保護樹木，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「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得開發。

八、 更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式

本更新單元範圍內無公有土地。

九、 更新單元範圍內涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除處理方式

本更新單元範圍內 96 地號等 1 筆土地，與範圍外 86 地號等 4 筆土地屬同一宗建築基地，經陳傳宗建築師簽證符合「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」及陳彥廷技師簽證符合未拆除之建物相關結構安全補強之處理方式。

十、 更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形

（一）更新單元範圍內私有所有權人參與更新意願

本案申請人於 109 年 3 月 17 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）	51	51	2,308.00	5,220.88
目前有更新意願數(B)	28	28	1,305.38	2,951.82
目前有更新意願比(B/A)	54.90%	54.90%	56.56%	56.54%
目前無更新意願數（C）	-	-	-	-
目前無更新意願比（C/A）	-	-	-	-
目前未表達意願數(D)	23	23	1,002.63	2,269.06
目前未表達意願比(D/A)	45.10%	45.10%	43.44%	43.46%

統計日期：109 年 4 月 1 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部分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 109 年 3 月 17 日召開相鄰土地協調會，相鄰土地之私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如表 3、表 4 及表 5。

表3 東側相鄰土地(110 地號)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）	14	14	361.00	1,866.19
目前有更新意願數(B)	1	1	24.76	128.08
目前有更新意願比(B/A)	7.14%	7.14%	6.86%	6.86%
目前無更新意願數（C）	1	1	18.88	97.68
目前無更新意願比(C/A)	7.14%	7.14%	5.23%	5.23%
目前未表達意願數(D)	12	12	317.36	1640.43
目前未表達意願比(D/A)	85.71%	85.71%	87.91%	87.90%

統計日期：109 年 10 月 28 日止

表4 西側相鄰土地(86、87、88 及 93 地號)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）	20	20	665.00	1,485.84
目前有更新意願數(B)	3	1	75.75	129.50
目前有更新意願比(B/A)	15.00%	5.00%	11.39%	8.72%
目前無更新意願數（C）	-	-	-	-
目前無更新意願比(C/A)	-	-	-	-
目前未表達意願數(D)	17	19	589.25	1,356.34
目前未表達意願比(D/A)	85.00%	95.00%	88.61%	91.28%

統計日期：109 年 10 月 28 日止

表5 西側相鄰土地(89 地號)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）	33	33	1,006.00	4,015.11
目前有更新意願數(B)	3	3	70.42	301.60
目前有更新意願比(B/A)	9.09%	9.09%	7.00%	7.51%
目前無更新意願數（C）	-	-	-	-
目前無更新意願比(C/A)	-	-	-	-
目前未表達意願數(D)	30	30	935.58	3,713.51
目前未表達意願比(D/A)	90.91%	90.91%	93.00%	92.49%

統計日期：109 年 10 月 28 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意願比例，東側相鄰土地協調會結果土地人數為 7.14%、建物人數為 7.14%、土地面積為 6.86%及建物面積為 6.86%；西側相鄰土地(86、87、88 及 93 地號)協調會結果土地人數為 15.00%、建物人數為 5.00%、土地面積為 11.39%及建物面積為 8.72%；西側相鄰土地(89 地號)協調會結果土地人數為 9.09%、建物人數為 9.09%、土地面積為 7.00%及建物面積為 7.51%，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 54.90%、建物人數為 54.90%、土地面積 56.56%及建物面積為 56.54%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

十一、公辦鄰地法令說明會辦理情形

本更新單元東側鄰地面積未達500平方公尺，更新處已於109年10月19日辦理公辦法令說明會，會後調查其所有權人參與更新之意願比例東側相鄰土地(110 地號)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%，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54.90%、建物人數為54.90%、土地面積56.56%及建物面積為56.54%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。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6 公辦鄰地法令說明會會後東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）	14	14	361.00	1,866.19
目前有更新意願數(B)	-	-	-	-
目前有更新意願比(B/A)	-	-	-	-
目前無更新意願數（C）	1	1	24.76	82.12
目前無更新意願比(C/A)	7.14%	7.14%	6.86%	4.40%
目前未表達意願數(D)	13	13	336.24	1784.07
目前未表達意願比(D/A)	92.86%	92.86%	93.14%	95.60%

統計日期：109年11月2日止

伍、其他

一、本更新單元依地籍測量分割結果為準，若涉及道路截角，則應剔除於更新單元外。

陸、附圖

更新處 劃科
臺北市都市 更新企

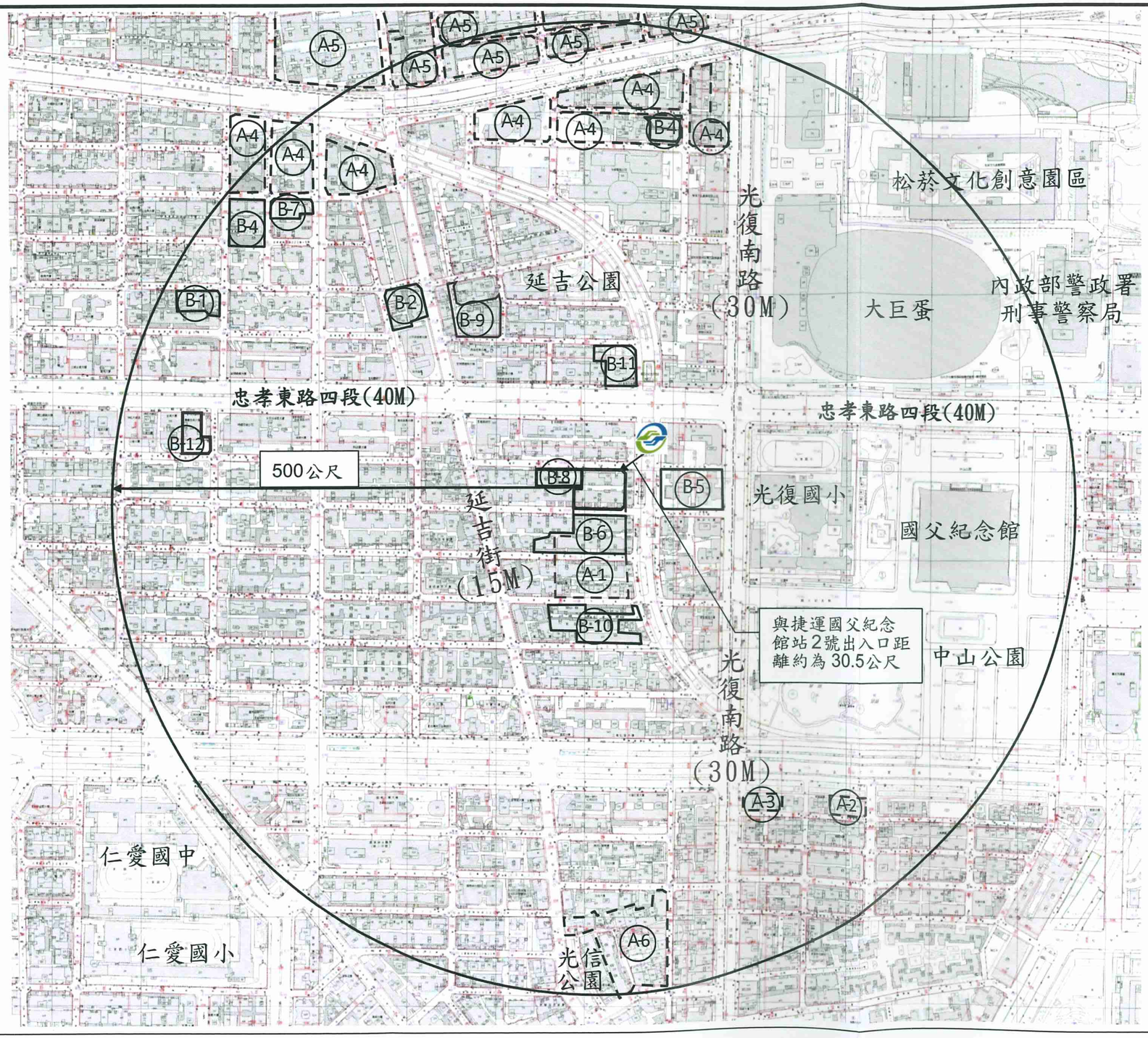


圖 1：更新單元位置圖　圖例：　更新單元　A-編號　鄰近已公告更新地區　B-編號　鄰近已劃定更新單元　比例尺：1/5000

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	89.6.26(無文號)	橋安新村更新地區(已廢止)
A-2	91.10.9 震災劃定地區	逸以段三小段285、289-1地號等2筆(原晶宮大廈)更新單元(921震災)
A-3	94.8.12 震災劃定地區	逸以段三小段294-4地號等1筆(原尚華仁愛大樓)更新單元(921震災)
A-4	107.12.10 府都新字第 10720232311 號	大安區-大安-3-市民大道沿線軸帶(敦南段)更新地區
A-5	107.12.10 府都新字第 10720232311 號	松山區-松山-2-市民大道沿線軸帶(小巨蛋以南)更新地區
A-6	107.12.10 府都新字第 10720232311 號	大安區-大安-4-光復南路456巷附近更新地區
B-1	95.3.24府都新字第09577380800 號	劃定臺北市大安區仁愛段六小段344地號等7筆土地為更新地區(更新單元)
B-2	96.7.17府都新字第09604315000 號	劃定臺北市大安區仁愛段六小段84地號等14筆土地為更新單元
B-3	99.3.30府都新字第09900737500 號	劃定臺北市大安區仁愛段六小段206地號等15筆土地為更新單元
B-4	99.5.7府都新字第09901062000 號	劃定臺北市大安區仁愛段五小段53地號等10筆土地為更新單元
B-5	99.9.17府都新字第09902919200 號	劃定臺北市大安區仁愛段一小段5地號1筆土地為更新單元(公告單元)
B-6	99.11.26府都新字第09903758500 號	劃定臺北市大安區仁愛段一小段114地號等16 筆土地為更新單元(公告單元)
B-7	102.11.1府都新字第10231963700 號	變更大安區仁愛段六小段139-4 地號等6筆土地為同小段139-4地號等5筆土地更新單元
B-8	103.8.18府都新字第10330713500號	劃定臺北市大安區仁愛段二小段429地號等4筆土地為更新單元
B-9	103.9.9 府都新字第 10331094700 號	劃定臺北市大安區仁愛段五小段 414-4 地號等 4 筆土地為更新單元(已失效)
B-10	104.10.23府都新字第10431968900	劃定臺北市大安區仁愛段一小段162-2地號等16筆土地為更新單元(已失效)
B-11	108.1.19府都新字第10730441000號	劃定臺北市大安區仁愛段五小段480地號 1 筆土地為更新單元
B-12	109.12.18府都新字第1097016324	劃定臺北市大安區仁愛段一小段 85 地號等 5 筆土地為更新單元

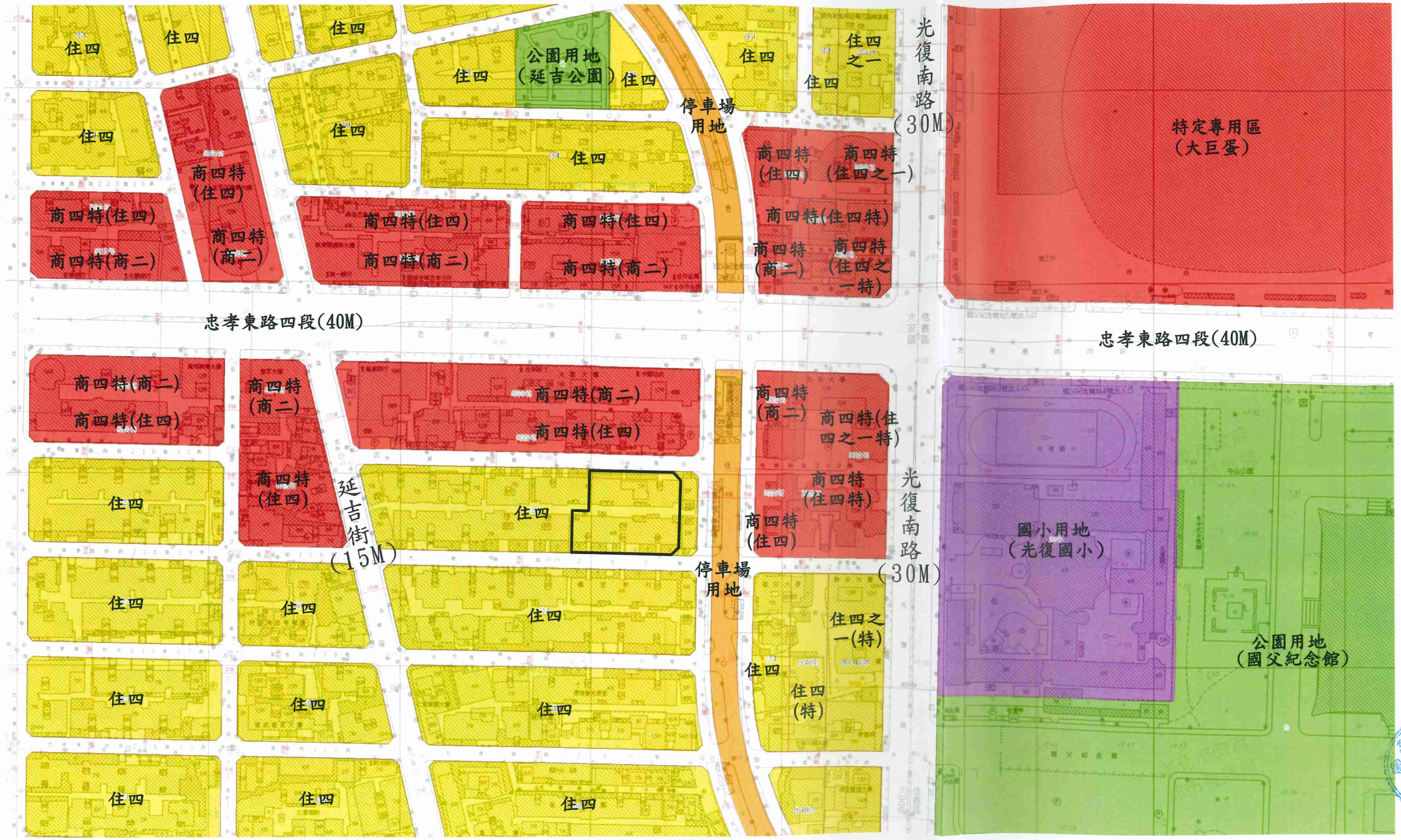


圖2：更新單元都市計畫圖圖例：

更新單元　商業區　公園用地　特　特定專用區

住宅區　國小用地　停車場用地

比例尺：1/2000

N

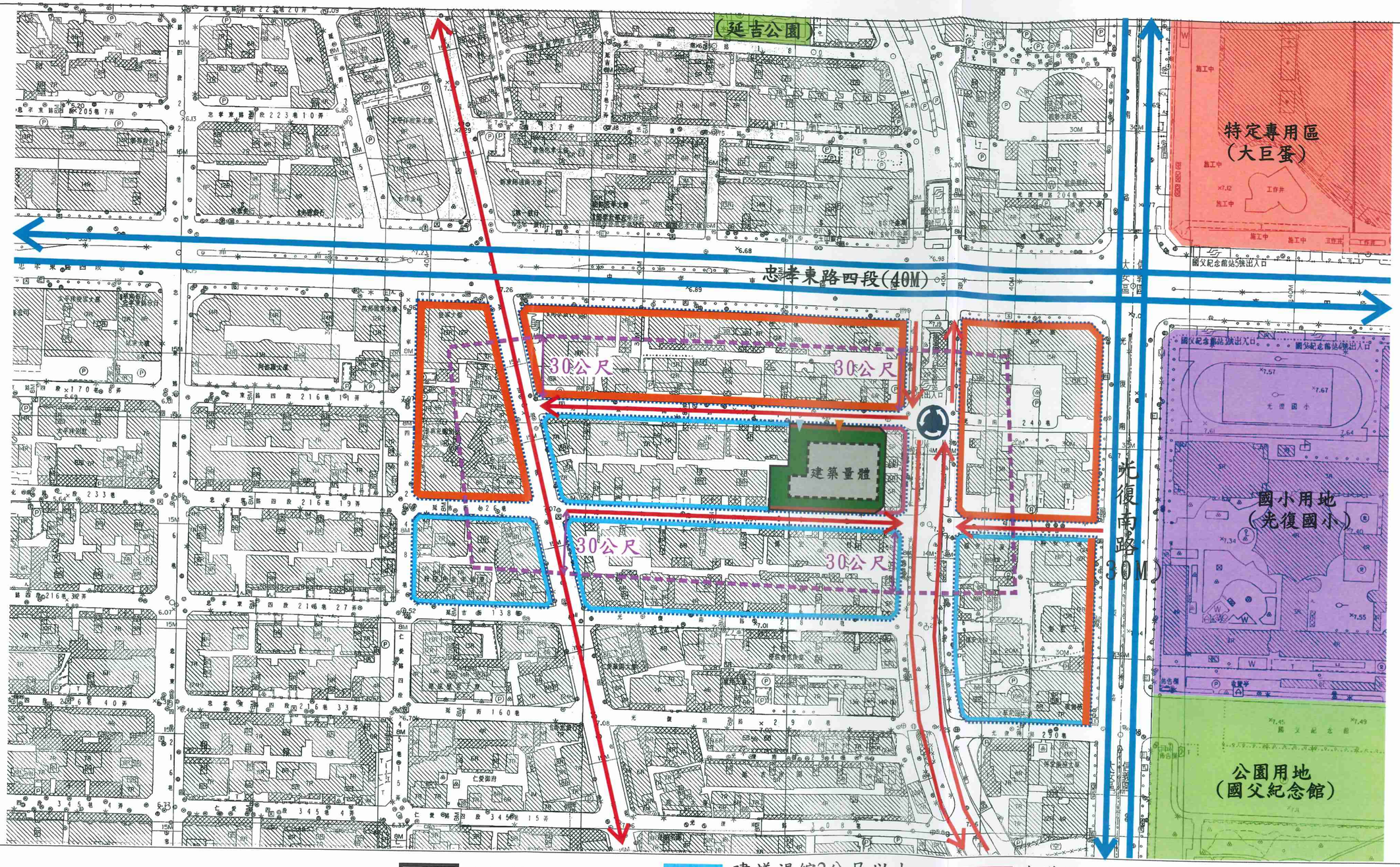


圖3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深30公尺範圍建議圖

- 更新單元
- 建議範圍(30公尺)
- 建物量體
- 綠化空間
- 退縮2公尺以上無遮簷人行道
- 建議退縮2公尺以上無遮簷人行道
- 建議退縮3.64公尺以上無遮簷人行道
- 車行圓環
- 主要道路
- 次要道路
- 建議退縮2公尺以上無遮簷人行道，倘若未來該基地更新，退縮部分依建築主管機關相關規定辦理
- 建議人行動線
- 特定專用區
- 學校用地
- 公園用地
- 大門出入口
- 車道出入口
- N 比例尺：1/2000

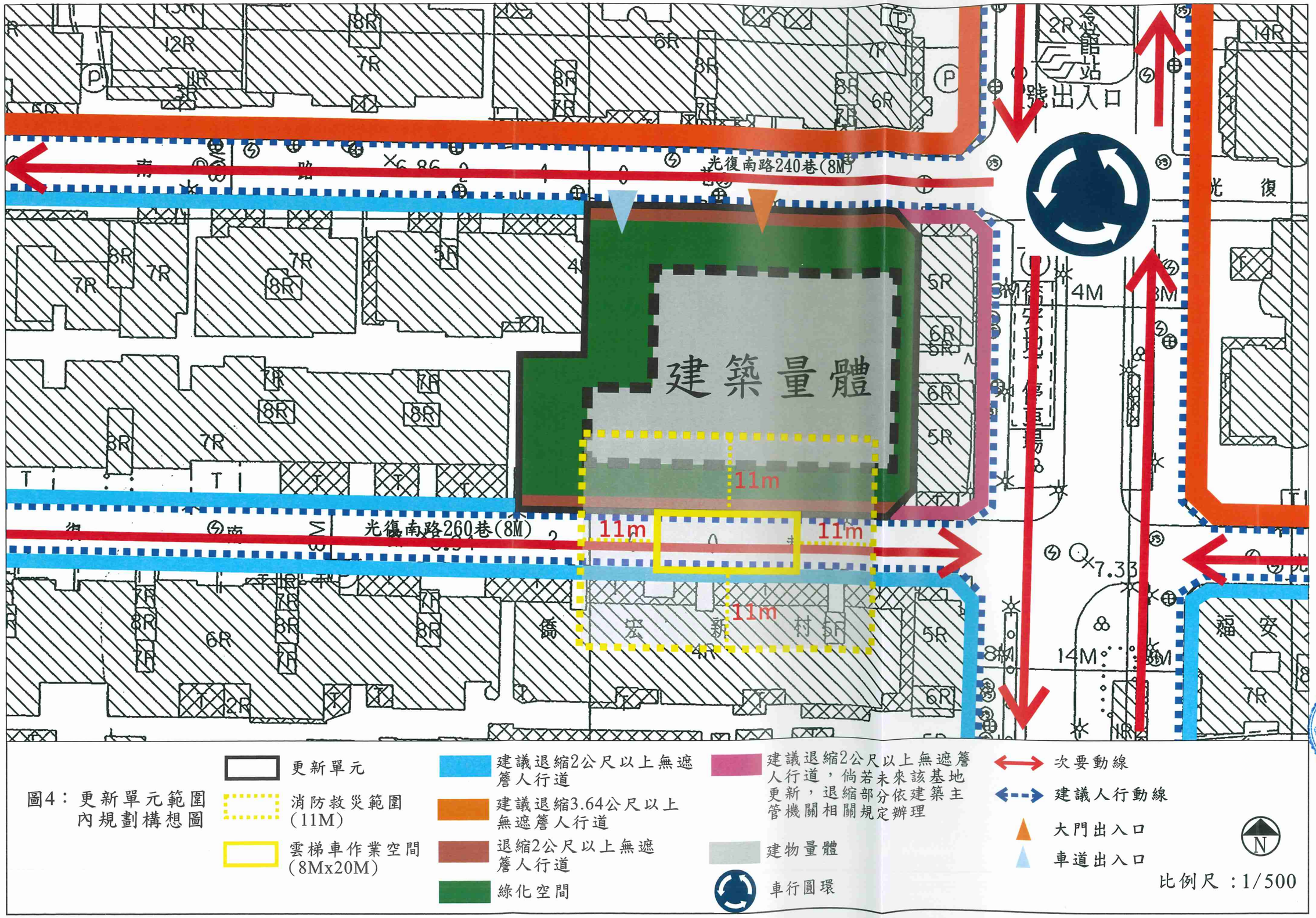


圖4：更新單元範圍內規劃構想圖

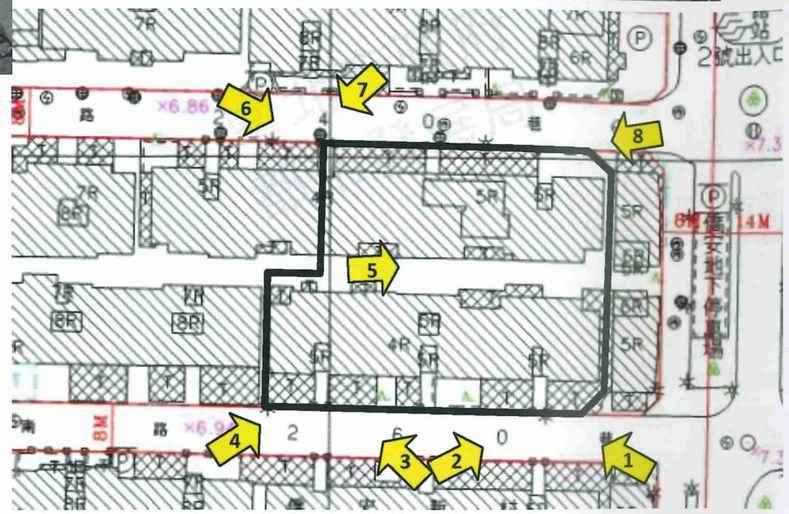
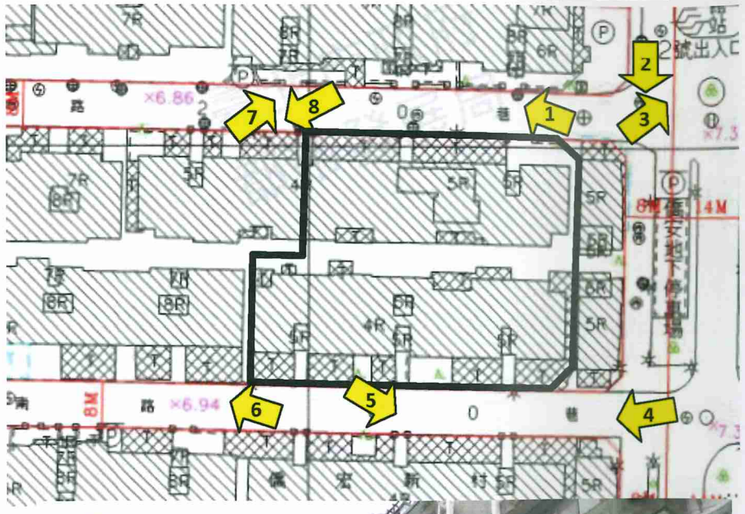


圖 5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例：

更新單元

更新處 劃科
臺北市都市 更新企



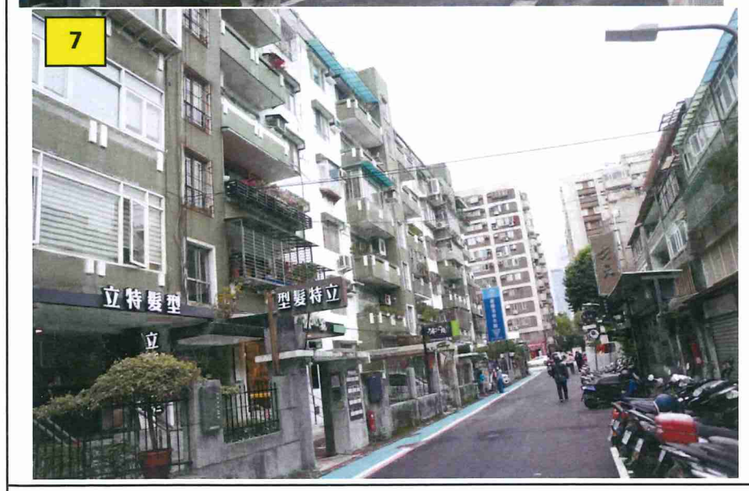


圖 6：更新單元範圍外及周邊現況照片　　圖例：　　更新單元

臺北市都市更新會
更新會劉秘

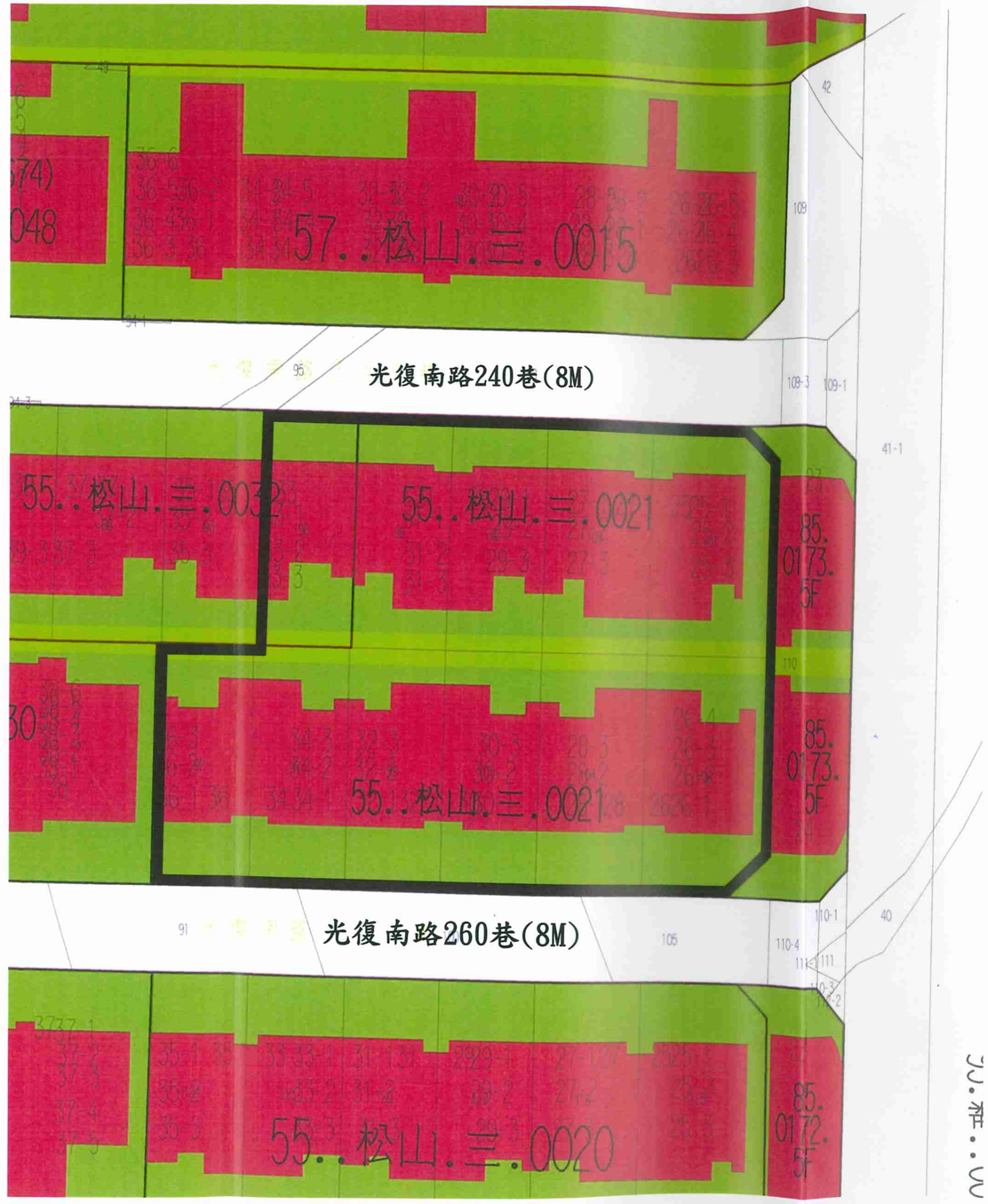
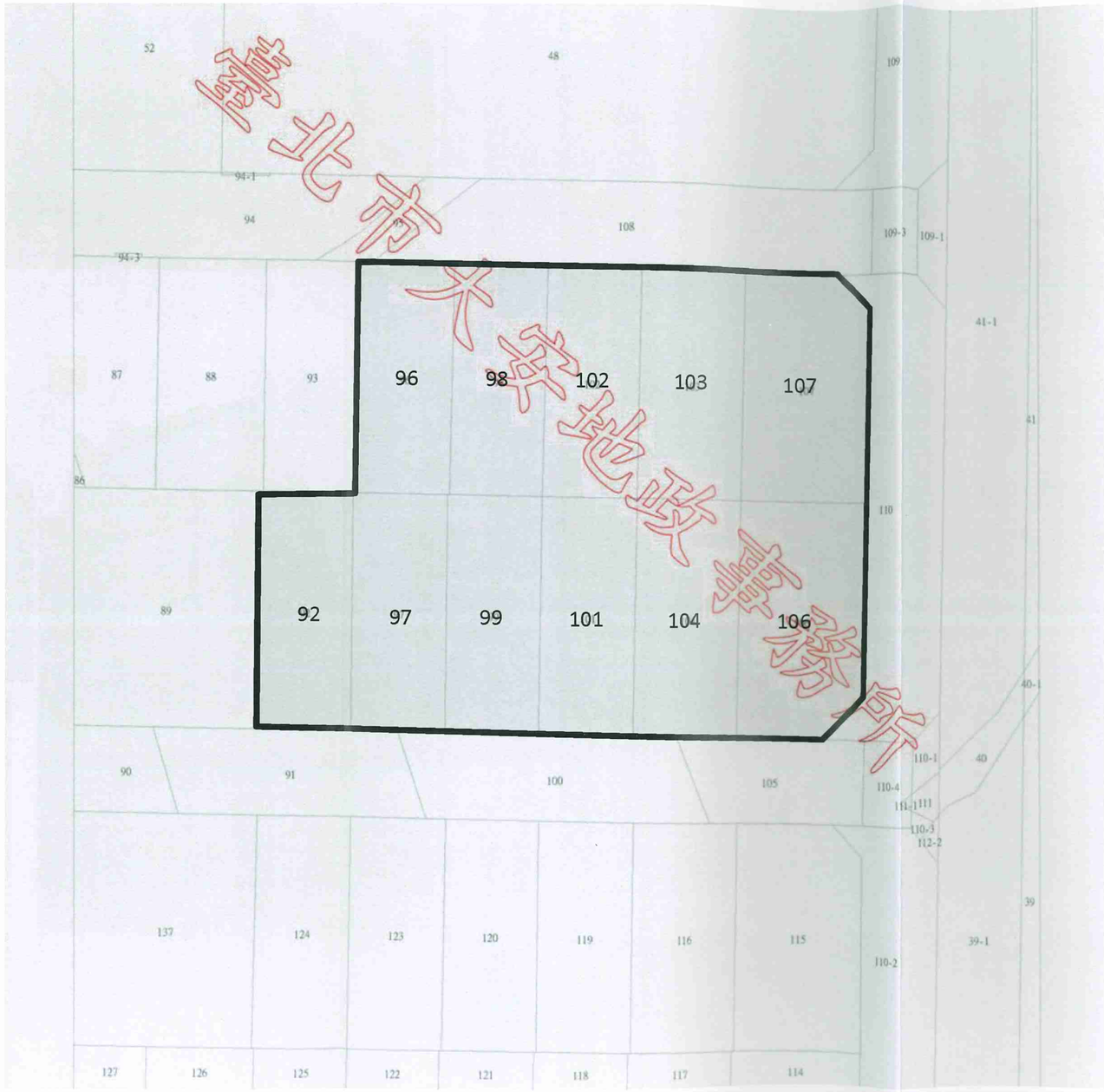
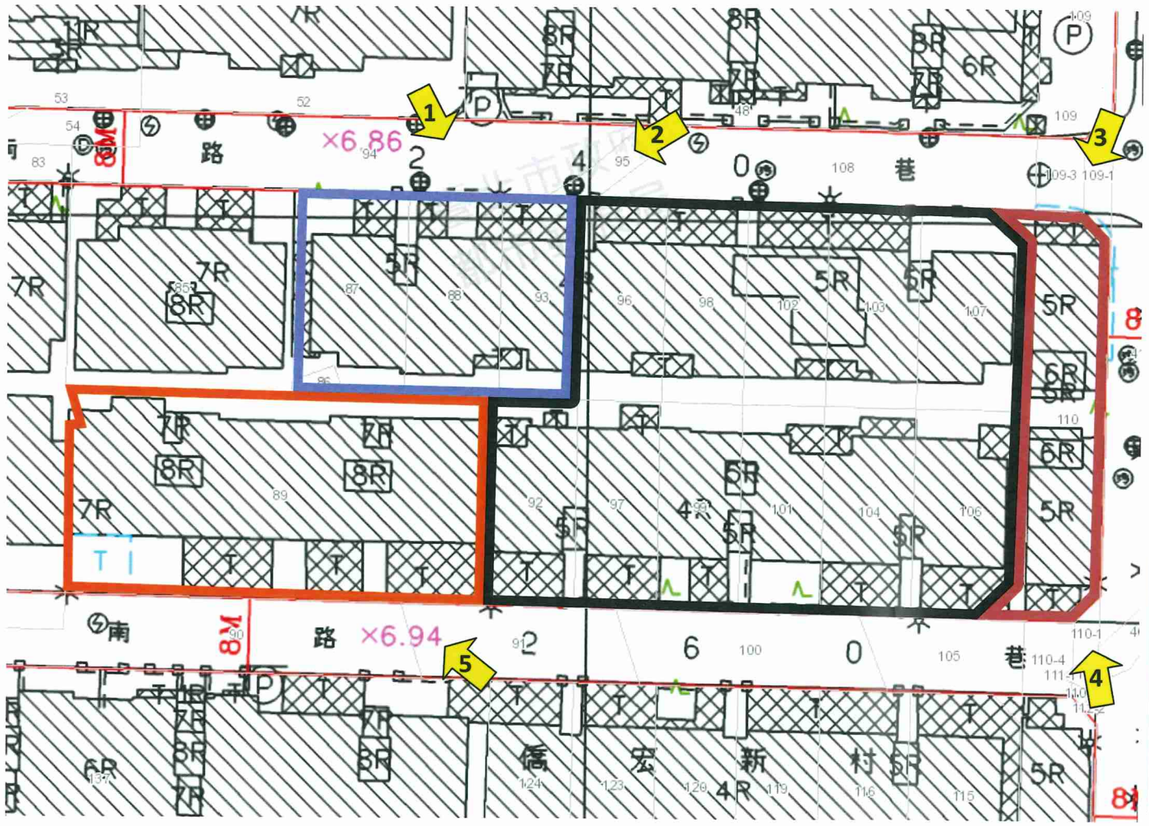


圖7：更新單元建築物套繪圖　　圖例：□更新單元　　N　比例尺：1/500



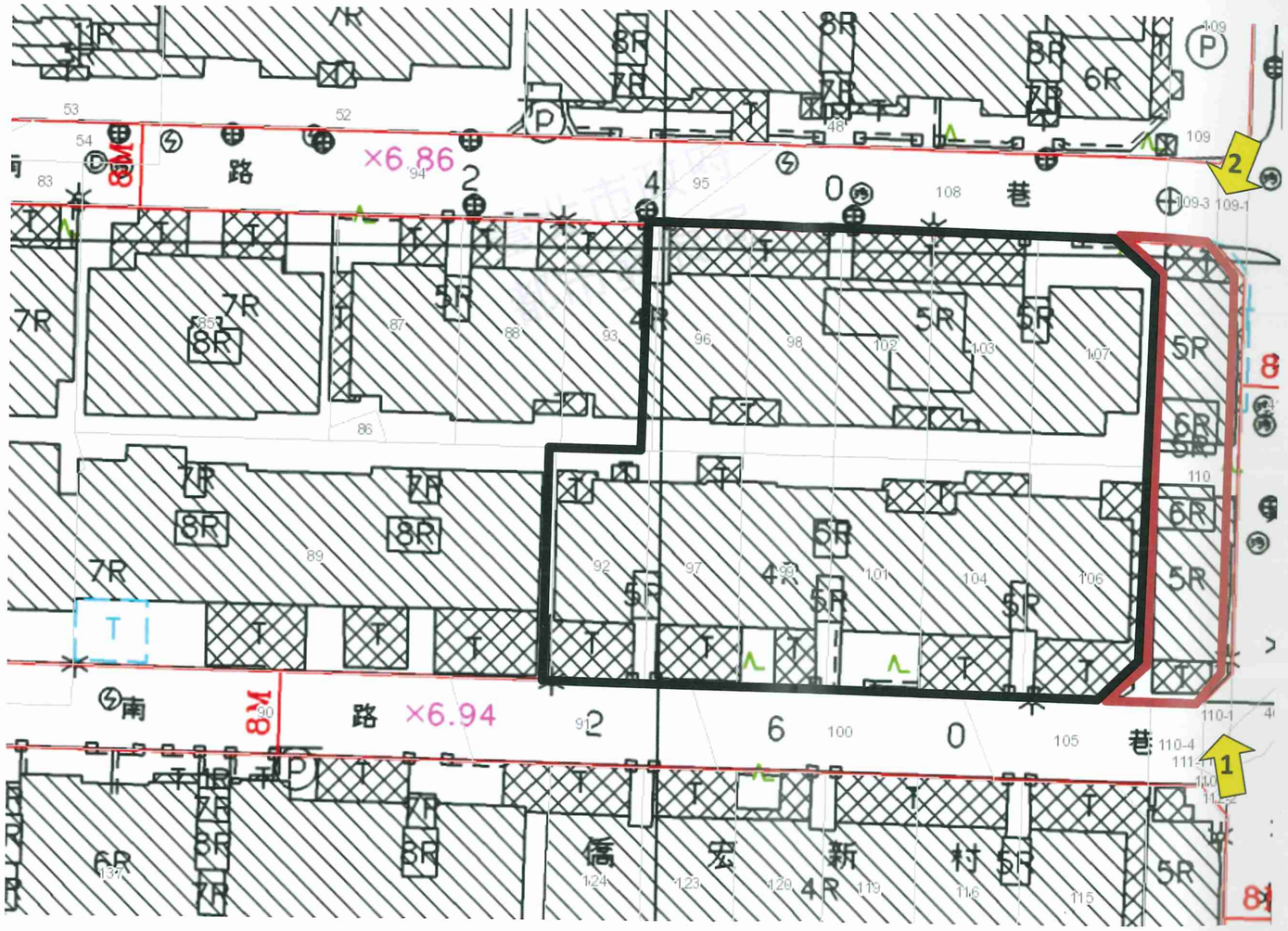
N

圖 8：更新單元地籍圖　　圖例：　　更新單元（均為私有）　　比例尺：1/500



位置	地號	使照號碼	協調範圍土地面積(㎡)	建物樓層(層)	建築物年期
東側鄰地	110地號	89使029號	361㎡	5層	20年
西側鄰地A	86、87、88、93地號	56使0719號	665㎡	4層	53年
西側鄰地B	89地號	58使1891號	1,006㎡	7層	51年

圖 9：鄰地協調範圍示意圖　　圖例：更新單元　西側鄰地A範圍　西側鄰地B範圍　東側鄰地範圍



位置	地號	使照號碼	協調範圍土地面積(㎡)	建物樓層(層)	建築物年期
東側鄰地	110地號	89使029號	361㎡	5層	20年

圖10：公辦鄰地法令說明會範圍圖　　圖例：更新單元　東側鄰地範圍

附錄一、公民或團體陳情意見處理情形(本案無)

臺北市都市更新處
都市更新計劃

附錄二、相關函文(公部門函覆公文)

一、臺北市政府文化局 109 年 8 月 25 日北市文化文資字第 1093027244 號函

二、臺北市政府工務局水利工程處 109 年 8 月 27 日北市工水下字第 1096008329 號函

三、臺北市政府都市發展局 109 年 10 月 6 日北市都新字第 10970163794 號函

四、臺北市政府都市發展局 109 年 10 月 6 日北市都新字第 10970163792 號函

五、臺北市政府都市發展局 109 年 10 月 6 日北市都新字第 10970163793 號函

六、臺北市政府都市發展局 109 年 10 月 22 日北市都新字第 1097022675 號函

七、臺北市建築管理工程處 109 年 10 月 27 日北市都建照字第 1093215893 號函

八、臺北市政府都市發展局 109 年 11 月 10 日北市都新字第 1097025432 號函

九、臺北市政府文化局 110 年 1 月 13 日北市文化資源字第 1103000098 號函

一、臺北市政府文化局109年8月25日北市文化文資字第1093027244號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

10479
臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國109年8月25日
發文字號：北市文化文資字第1093027244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：林子尹
電話：02-27208889/1999轉3662
電子信箱：bt-cathy722@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢本市「大安區仁愛段一小段92地號等11筆土地」是否涉及文化資產相關事宜一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司109年8月18日弘業(更)字第1090818703號函。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：仁愛段一小段92、96、97、98、99、101、102、103、104、106、107地號等11筆。

(二)建物：仁愛段一小段383至394、888至897、1192至1195、1221至1224、1289至1300、3452、3995、3996建號等45筆。

(三)門牌：大安區光復南路240巷25、25-1、25-2、25-3、27、27-1、27-2、27-3、29-1、29-2、29-3、31、31-1、31-2、31-3、33、33-1、33-2、33-3號、260巷26、26-1、26-2、26-3、26-4、28-1、28-2、28-3、29、29-2、30、30-1、30-2、30-3、32、32-1、32-2、32-3、34、34-1、34-2、34-3、36、36-1、36-2、36-3號。

三、查旨揭基地範圍無本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。

四、惟未來進行營建工程或其他開發行為時，如發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑

似考古遺址或具古物價值者時，仍請依文化資產保存法第33、35、57及77等相關規定辦理。

正本：弘傑不動產事業股份有限公司
副本：

局長蔡宗雄

二、臺北市政府工務局水利工程處109年8月27日北市工水下字第1096008329號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處　函

10479
臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6
受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國109年8月27日
發文字號：北市工水下字第1096008329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：王志城
電話：02-27208889/1999轉2647
傳真：02-27203351
電子信箱：da_21466@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢申請自行劃定「臺北市大安區仁愛段1小段92、96、97、98、99、101、102、103、104、106及107地號等11筆土地為更新單元」案是否涉及溝渠事宜，復請查照。

說明：

一、復貴公司109年8月18日弘業(更)字第1090818702號函。

二、查旨揭地號基地內有排水溝，周邊仍存有具公共排水功能之排水溝（確實位置應辦理土地鑑界），案址地號土地後續若涉及開發行為時，應依下水道法施行細則第11條：「在公、私有土地內既有之下水道管渠或其他設施，非經主管機關核准，土地所有人、占有人或使用人不得變更。」規定辦理，未來開發基地倘需辦理排水改道或廢除，請將改道設計圖資料併建照申請案送本市建築管理工程處轉本處審查，並依通過之設計圖說施作。

三、非屬公共排水設施毋須提送相關廢止或改道計畫審查；惟如有變動時，仍需維持其既有排水功能並確保上游基地排水無虞，避免鄰近基地排水問題。基地內排水溝施工完成應由業主負責維護管理，另基地開挖施工時如發現有其他不明排水設施應立即通知本處現場勘查，請勿任意變更或廢除，以免影響排水安全。

正本：弘傑不動產事業股份有限公司
副本：

處長陳郭正 請假

副處長吳秋香代行

本案依分層負責規定
授權業務主管決行

三、臺北市政府都市發展局109年10月6日北市都新字第10970163794號函

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

10479
臺北市中山區建國北路二段33號十三樓之6
受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國109年10月6日
發文字號：北市都新字第10970163794號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：民間申請自行劃定更新單元案退補正意見表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.taipei.gov.tw

主旨：臺端委託弘傑不動產事業股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區仁愛段一小段92地號等11筆土地為更新單元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依臺端109年8月24日申請表辦理。

二、旨揭申請案尚有未符規定事項如附件「民間申請自行劃定更新單元案退補正意見表」，請依前揭意見表補充相關說明及書件。

三、檢還申請書圖全卷，請派員取回，並請於本局召開鄰地法令說明會後，轉知本案鄰地所有權人參與更新意願統計結果函文送達日起30日內提送劃定更新單元相關文件至本局，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，如有疑問請逕洽本市都市更新處，當竭誠為您解答。

正本：于良玉君
副本：弘傑不動產事業股份有限公司（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科

局長 黃景茂

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁 共1頁

四、臺北市政府都市發展局109年10月6日北市都新字第10970163792號函

副　本

檔　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

10479
臺北市中山區建國北路二段33號十三樓之6
受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國109年10月6日
發文字號：北市都新字第10970163792號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五

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.taipei.gov.tw

主旨：有關于良玉君委託弘傑不動產事業股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區仁愛段一小段92地號等11筆土地為更新單元」涉同一宗建築基地法定空地分割疑義及是否造成鄰地土地成為畸零地疑義一案，詳如說明，請於15日內查照惠復。

說明：

一、依于良玉君109年8月24日申請表及依都市更新條例第23條、臺北市都市更新自治條例第15條規定辦理。

二、查旨揭更新單元範圍內同小段96地號土地領有本局核發之56使字第0719號使用執照，且屬完成地籍分割之建築基地，現因部分基地範圍劃定更新單元，請協助釐清本案建築基地法定空地分割檢討是否符合「建築基地法定空地分割辦法」及「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」，並於15日內惠賜卓見，俾利後續相關審查作業。

三、另查旨揭更新單元範圍外同小段86、87、88、89、93及110地號6筆土地，倘未納入本案更新單元內，是否涉及畸零地及建築師簽證不實之情事，請協助釐清。

四、上開畸零地疑義請於15日內惠賜卓見，俾利後續相關審查作業。

五、隨函檢附申請範圍地形圖、地籍圖、建築物地籍套繪圖

第1頁 共2頁

及涉及同一宗建築基地範圍檢討相關書件及畸零地檢討相關書件影本各1份供參。

正本：臺北市建築管理工程處
副本：于良玉君、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

五、臺北市政府都市發展局109年10月6日北市都新字第10970163793號函

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　開會通知單

10479
臺北市中山區建國北路二段33號十三樓之6
受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國109年10月6日
發文字號：北市都新字第10970163793號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：法令說明會說明資料及意願調查表各1份

開會事由：召開「劃定臺北市大安區仁愛段一小段92地號等11筆土地為更新單元」東側鄰地法令說明會

開會時間：中華民國109年10月19日 (星期一) 下午6時30分

開會地點：臺北市都市更新處1703會議室(臺北市中山區南京東路三段168號17樓)

主持人：臺北市都市更新處 廖股長漢章

聯絡人及電話：吳敏惠 02-27815696轉3030

出席者：周凱旋君、張淑淳君、楊士德君、葉林錦盆君、葉志鴻君、陳仲麟君、陳望星君、陳望騏君、張淑芬君、張碧松君、陳平冠君、陳建亨君、陳亭均君、曾子涓君、申請人(于良玉君)、弘傑不動產事業股份有限公司
列席者：臺北市都市更新處更新企劃科
副本：

備註：

一、本案前於109年8月24日由于良玉君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仁愛段一小段92地號等11筆土地為更新單元，經查申請劃定更新單元東側鄰地（同小段110地號土地）面積為361平方公尺，前經申請人於109年3月17日召開鄰地協調會，因鄰地所有權人參與更新意願低於範圍內所有權人參與更新意願，故未將其納入更新單元範圍。考量本案劃定範圍合理性、可行性，故依規定邀請鄰地土地及合法建築所有權

第1頁 共2頁

人召開法令說明會議並徵詢其意願。

二、鄰地納入更新單元範圍之原則為相鄰土地所有權人參與更新之意願比例高於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例者，申請人以將該相鄰土地納入更新單元為原則。

三、請申請單位準備相關資料、5分鐘簡報且於會前10分鐘完成準備事宜。

四、為響應紙杯減量政策，請自備環保杯與會。

五、因應大樓電梯門禁管制，請先至1樓大廳換證。

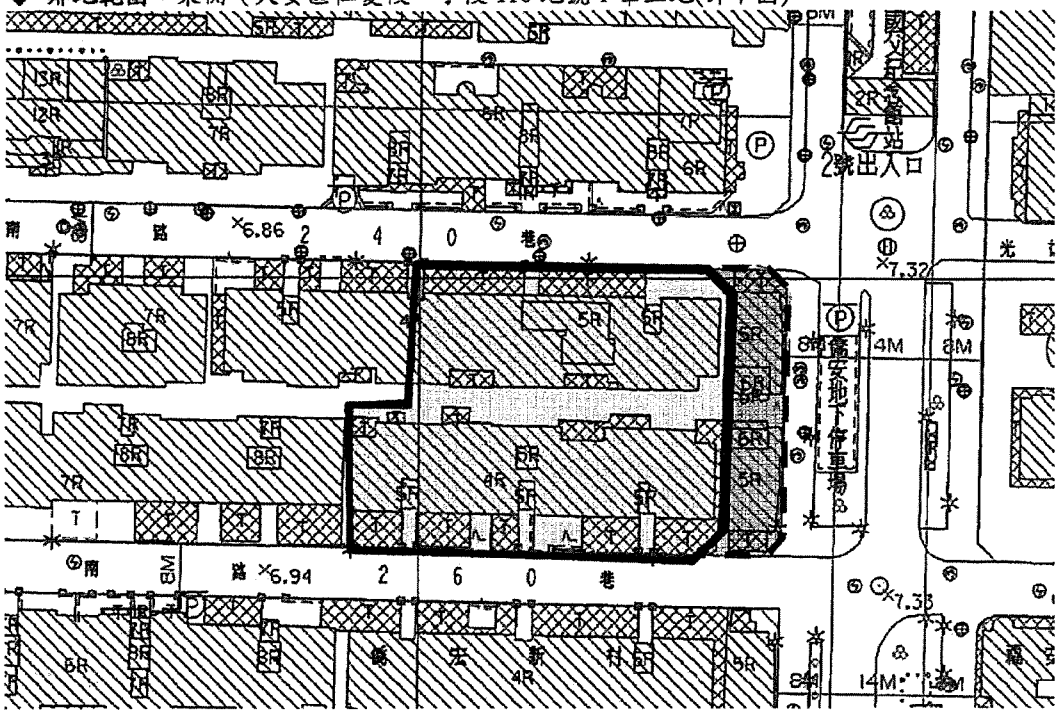
六、檢附法令說明會說明資料及意願調查表各1份，意願調查表請於會後2周內（即109年11月2日前）填妥寄回或傳真至本市都市更新處（地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓；傳真電話：（02）2781-0570；聯絡電話：（02）2781-5696轉3030），以利後續更新作業之推動。

七、因應嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）疫情防治，為維護參與會議人員健康安全，請自備口罩並全程配戴。另倘有發燒之情事，建議改以書面方式陳情(請郵寄臺北市都市更新處/臺北市都市更新及爭議處理審議會)，有關所陳意見，於是日會上由作業單位代為宣讀供參考。

臺北市政府都市發展局

「劃定臺北市大安區仁愛段一小段92地號等11筆土地為更新單元」東側鄰地法令說明會議資料

◆ **鄰地範圍**：東側（大安區仁愛段一小段110地號1筆土地(詳下圖)。



□ 申請範圍 ⌐¬ 鄰地範圍

◆**背景說明**：

1.本件係有關于良玉 君（申請人）委託弘傑不動產事業股份有限公司於109年8月24日申請自行劃定「臺北市大安區仁愛段一小段92地號等11筆土地為更新單元」。

2.本案更新單元位於臺北市光復南路240巷、延吉街及光復南路260巷所圍之街廓範圍內，土地總面積為2,308平方公尺。

3.本案更新單元東側鄰地（大安區仁愛段一小段110地號1筆土地）面積為361平方公尺。

4.考量本案劃定範圍合理性及後續推動之可行性，本處邀請鄰地之土地及合法建築物所有權人，由本處主動召開鄰地法令說明會。

◆**參與都市更新的好處**

1.**多數決**：自行申請劃定之更新單元，更新事業計畫同意比例條件

→4/5 (土地總面積&合法建築物總樓地板面積)及4/5(土地&合法建築物所有權人)

2.**改善居住環境**：

*更新改建前→建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。

*更新改建後→舊屋換新屋、改善居住環境、提供停車位。

3. **建築容積獎勵(容積獎勵上限50%)**：

*實施容積管制前已興建完成之合法建築物其原容積高於法定容積→得依原容積建築。

- 1 -

*符合危老老舊建物→8%~10%。

*提供指定之社會住宅、社會福利設施或其他公益設施→實設面積計算，上限 30%。

*協助取得及開闢公共設施用地→依公式計算，上限 15%

*範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，依文化資產管理機關核准之文化資保存、修復、再利用之建築者→實設面積乘 1.5 倍計算。

*建築基地採內政部綠建築評估系統→2%~10%。

*建築基地採內政部智慧建築評估系統→2%~10%。

*建築基地採無障礙環境設計→3%~5%。

*建築基地採建築物耐震設計→2%~10%。

*時程獎勵：自劃單元 5 年內→7%；10 年內→3.5%。

*規模獎勵：完整街廓或一定規模→5~30%。

*單元範圍內 20 戶以上協議合建→5%。

*處理占有他人土地舊違章建築戶→實測面積→上限 20%。

註：後續獎勵項目應依報核時點適用之中央及本市都市更新容積獎勵辦法。

4.**稅賦減免優惠**：

*更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。

*更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。

*重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。

*依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

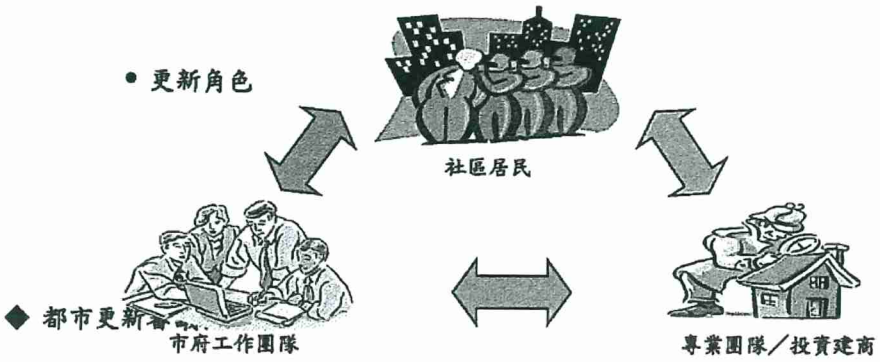
*不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。

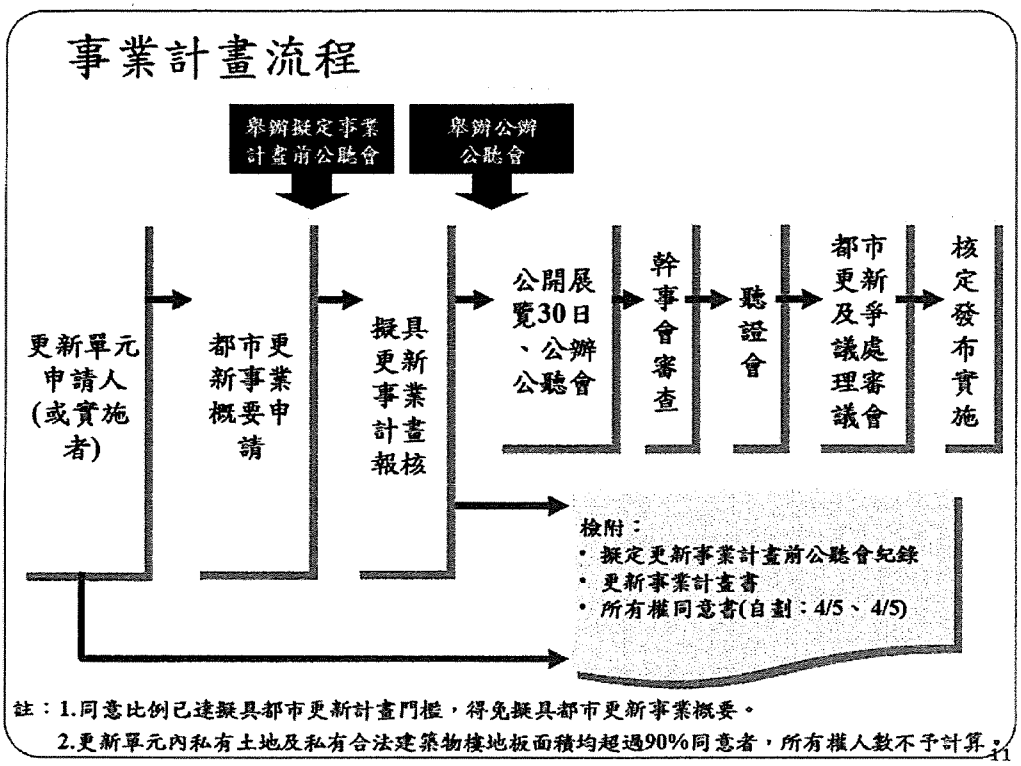
*實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。

*實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

*原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

◆如何推動都市更新




事業計畫流程
舉辦擬定事業計畫前公聽會
舉辦公辦公聽會
更新單元申請人(或實施者)
都市更新事業概要申請
擬具更新事業計畫及更新事業計畫報核
公開展覽30日、公辦公聽會
幹事會審查
聽證會
都市更新爭議及處理審議會
核定發布實施
檢附：
• 擬定更新事業計畫前公聽會紀錄
• 更新事業計畫書
• 所有權同意書(自劃：4/5、4/5)
註：1.同意比例已達擬具都市更新計畫門檻，得免擬具都市更新事業概要。
2.更新單元內私有土地及私有合法建築物樓地板面積均超過90%同意者，所有權人數不予計算。

六、臺北市政府都市發展局 109 年 10 月 22 日北市都新字第 1097022675 號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

104482
臺北市中山區建國北路二段33號十三樓之6
受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國109年10月22日
發文字號：北市都新字第1097022675號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄及意願調查表各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.taipei.gov.tw

主旨：檢送本局109年10月19日召開于良玉君委託公司申請自行劃定「臺北市大安區仁愛段一小段92地號等11筆土地為更新單元」範圍東側鄰地法令說明會會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本局109年10月6日北市都新字第10970163793號開會通知單續辦。

二、檢送旨揭會議紀錄及意願調查表各1份，請於旨揭鄰地法令說明會議後2週內（即109年11月2日前）填妥寄回或傳真至本市都市更新處（地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓；傳真電話：(02)27810570；聯絡電話：(02)27815696轉3030），以利後續更新作業之推動。

正本：周凱旋君、張淑淳君、楊士德君、葉林錦盆君、葉志鴻君、陳仲麟君、陳望星君、陳望騏君、張淑芬君、張碧松君、陳平冠君、陳建亨君、陳亭均君、曾子涓君、于良玉君、弘傑不動產事業股份有限公司
副本：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

第1頁 共1頁

召開「臺北市大安區仁愛段一小段92地號等11筆土地為更新單元」東側鄰地法令說明會

會議紀錄

一、開會時間：109年10月19日（星期一）下午6時30分

二、開會地點：臺北市都市更新處1703會議室

三、主持人：廖股長漢章

四、出列席單位及人員：(詳簽到簿)　　紀錄：吳敏惠

五、結論：

(一)有關鄰地納入更新單元範圍之原則依本府103年9月3日實施之「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」規定為相鄰土地所有權人參與更新之意願比例高於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例者（或鄰地意願已達事業計畫報核門檻者)，本案申請人以將該相鄰土地納入更新單元為原則。

(二)檢附參與更新意願調查表1份，請於會後2週內（即109年11月2日前）填妥寄回（本處地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓）或傳真至本處（傳真電話：(02)2781-0570)，以作為後續審查劃定更新單元範圍之參考。

六、散會

七、臺北市建築管理工程處 109 年 10 月 27 日北市都建照字第 1093215893 號函

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號南區1樓
承辦人：張雲翔
電話：02-27208889/1999轉8368
電子信箱：bm1711@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國109年10月27日
發文字號：北市都建照字第1093215893號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關鈞局函詢于良玉君委託弘傑不動產事業股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區仁愛段一小段92地號等11筆土地為更新單元」涉同一宗建築基地法定空地分割及造成鄰地土地為畸零地疑義一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、復奉交下鈞局109年10月6日北市都授新字第10970163792函辦理。

二、查旨揭更新單元外同小段86、87、88、89、93及110地號6筆土地，屬第四種住宅區依目前本市土地使用分區管制自治條例第17條規定，建築基地平均寬度4.8公尺(最小寬度3公尺)，平均深度14公尺(最小深度8.4公尺)，經檢討旨揭86、87、88、89、93地號等5筆土地尚符合前開規定，惟110地號土地未符合上開最小基地規模，惟是否已建築完成仍應開業建築師檢討內容辦理。。

三、另有關函詢建築基地法定空地分割辦法疑義一節， 本案部份為56使字第0719使用執照（55營字第（陸）（三）0032號營造執照）範圍，如擬申請法空分割證明或擬部分單獨

臺北市都市更新處 1091027
HOAA1097025018

建築，仍請依「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」第3點規定：(略以)「...部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築時，經檢討剩餘建築基地符合本辦法第三條第三款及第四款規定者....」及第4點規定：「符合前點規定基地申請建築時,其範圍內建築物地上層各自獨立，使用互不影響，地下室(含未辦理產權登記)現況有隔牆分隔，且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致者，經檢討均符合該建築物建造行為時相關建築法規定…」規定檢討。

四、旨案土地申請建築時，涉及申請建築執照時周邊之建築狀況調查及法令，仍應依該建築物建造行為時相關建築法規據實檢討。

正本：臺北市都市更新處
副本：電子公文交換章 2020/10/27 10:46

八、臺北市政府都市發展局109年11月10日北市都新字第1097025432號函

副　本

檔　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

104482
臺北市中山區建國北路二段33號十三樓之6
受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國109年11月10日
發文字號：北市都新字第1097025432號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

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.taipei.gov.tw

主旨：檢送本局109年10月19日召開于良玉君委託弘傑不動產事業股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區仁愛段一小段92地號等11筆土地為更新單元」範圍東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109年10月27日北市都建照字第1093215893號、109年10月22日北市都新字第1097022675號函附會議紀錄及本府工務局水利工程處109年10月16日北市工水下字第1096058148號函續辦。

二、檢附旨案範圍東側鄰地法令說明會鄰地所有權人參與更新意願調查結果，副請旨案申請人依「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，若申請範圍調整，請參酌「臺北市自行劃定重建更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」規定，重新通知調整後更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人、里長及本市都市更新處。

三、另請申請人於文到30日內檢送修正後劃定更新單元相關文件至本市都市更新處，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，如有疑問請逕洽本市都市更新處，當竭誠為您解答。

正本：于良玉君
副本：周凱旋君（含附件）、張淑淳君（含附件）、楊士德君（含附件）、葉林錦盆君（含附件）、葉志鴻君（含附件）、陳仲麟君（含附件）、陳望星君（含附件）、陳望騏君（含附件）、張淑芬君（含附件）、黃碧松君（含附件）、陳平冠君（含附件）、陳建亨君（含附件）、陳亭均君（含附件）、曾子涓君（含附件）、弘傑不動產事業股份有限公司（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科

局長 黃景茂

本案依分層負責規定授權業務主管決行

于良玉君委託弘傑不動產事業股份有限公司申請自行劃定「劃定臺北市大安區仁愛段一小段 92 地號等 11 筆土地為更新單元」範圍東側鄰地法令說明會會後所有權人參與意願調查統計

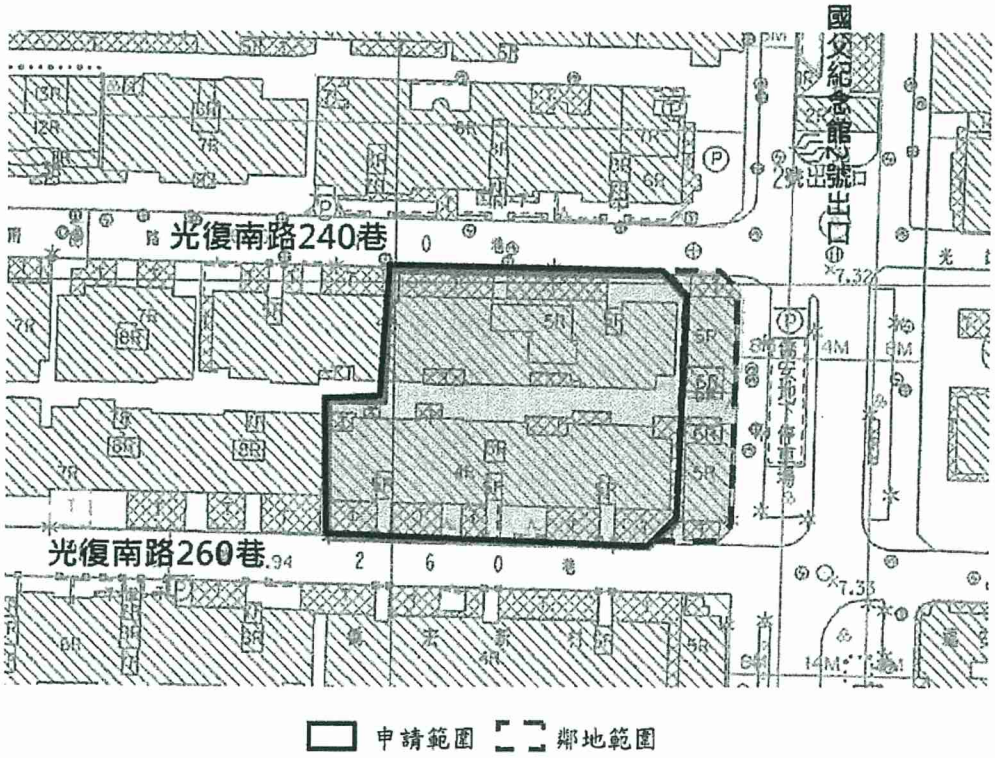
一、截至 109 年 11 月 2 日前回覆之意願調查表統計結果如下：

■大安區仁愛段一小段 110 地號 1 筆土地

項目	土地		合法建築物	
	所有權人	面積(㎡)	所有權人	面積(㎡)
全區總合(A)	14	361	14	1,866.22
回覆同意數(B)	-	-	-	-
同意比例(B/A)%	-	-	-	-
回覆不同意數(C)	1	24.76	1	82.12
不同意比例(C/A)%	7.14%	6.86%	7.14%	4.40%

（※備註：無回覆意見者為 13 人，無更新意願者為 1 人）

二、檢附範圍圖供參



1

九、臺北市政府文化局110年1月13日北市文化資源字第1103000098號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

104482
臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6
受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國110年1月13日
發文字號：北市文化資源字第1103000098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：李欣蘋
電話：02-27208889(或1999)轉分機3570
傳真：02-27236464
電子信箱：bt-99118@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「申請自行劃定本市大安區仁愛段一小段92地號等11筆土地為更新單元」，範圍內是否涉及本市受保護樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司110年1月6日弘業（更）字第1100105701號函。

二、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。

三、查貴公司提送樹籍調查資料，基地內有3株已達列管標準之受保護樹木，惠請依前述程序覈實申辦。

四、全案倘有相關問題，請逕洽本局承辦人說明暨提供協助。

正本：弘傑不動產事業股份有限公司
副本：臺北市都市更新處

局長蔡宗雄

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁 共1頁