

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市松山區敦化段五小段3地號等3筆土
地為更新單元檢討書



申請人：林雪里

中華民國 110 年 8 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	3
四、更新課題	3
參、實質再發展	4
一、更新單元與都市計畫關係說明	4
二、周邊環境發展	4
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	7
三、建築物及地區環境狀況評估標準	8
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、更新單元範圍內公有土地意見	9
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	9
九、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形	9
伍、其他	12
陸、附圖	12
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表	26
附錄二、相關函文	27



圖目錄

圖 1 更新單元位置圖.....	13
圖 2 更新單元都市計畫圖.....	16
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.....	17
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖.....	18
圖 5-1 更新單元範圍內現況照片圖.....	19
圖 5-2 更新單元範圍內現況照片圖.....	20
圖 6-1 更新單元範圍外及周邊現況照片圖.....	21
圖 6-2 更新單元範圍外及周邊現況照片圖.....	22
圖 7 更新單元建築物套繪圖.....	23
圖 8 更新單元地籍圖.....	24
圖 9 鄰地協調範圍示意圖.....	25

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.....	11
表 2 相鄰土地 3-5、3-7、3-8、3-9、3-10 地號(南側鄰地 A 區)之私有所有權人參與更新意願統計表	11
表 3 相鄰土地 3-11、3-12 地號(南側鄰地 B 區)之私有所有權人參與更新意願統計表..	12
表 4 相鄰土地 3-2、3-3、3-13 地號(南側鄰地 C 區)之私有所有權人參與更新意願統計表	13
表 5 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表.....	15

案 名：劃定臺北市松山區敦化段五小段 3 地號等 3 筆土地為更新單元檢討書

申請人：林雪里

- 一、計畫位置：本更新單元位於臺北市松山區敦化北路、民生東路三段、敦化北路 222 巷及敦化北路 222 巷 6 弄所圍街廓內之東北側。
- 二、計畫範圍：臺北市松山區敦化段五小段 3、3-1、3-6 地號等 3 筆土地。
- 三、計畫面積：1,849 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

本更新單元位於敦化北路(70公尺)、民生東路三段(40公尺)、敦化北路222巷(11公尺)、敦化北路222巷6弄(8公尺)所圍街廓內之東北側(詳圖2)。範圍包括臺北市松山區敦化段五小段3地號等3筆土地，單元面積1,849平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於臺北市政府91年7月18日府都二字第09115304500號「擬定『臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點』條文案」計畫範圍內，後經臺北市政府108年4月25日府都規字第10830178021號公告「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」檢討修正條文內容，爰本更新單元所在位於敦化南北路特定專用區(A區)(原屬第三種住宅區及第三之二種住宅區)，其容許使用組別依第三種商業區辦理，建蔽率不得超過65%，容積率依原使用分區之容積率規定辦理。

另本更新單元涉及第三之二種住宅區之容積率部分，依臺北市政府100年7月22日府法三字第10032306900號公布「臺北市土地使用分區管制自治條例」，因臨接道路未達三十公尺，故其容積率仍依第三種住宅區225%辦理。

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商業及住宅使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有4棟建物，屋齡約38~47年，建物為4層樓及7層樓鋼筋混凝土造建物。現況多為住宅使用，部份1樓為店面使用，2樓以上為住家。

(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鄰敦化北路及民生東路三段主要為商業及辦公使用，北側多為1樓商業行為之住宅使用。另西北側有公園用地，現況已開闢作為長春三號公園使用，鄰近捷運文湖線。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含松山區敦化段五小段3地號等3筆土地，總面積1,849平方公尺，土地權屬皆為私有。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有4棟合法建築物，總樓地板面積3,438.48平方公尺，建物產權皆為私有。

四、更新課題

(一) 建築物老舊，防震功能不足

本更新單元內現有合法建築物計有4棟，分別為1棟7層樓及3棟4層樓鋼筋混凝土造建築物，分別於民國72年6月1日及62年11月28日興建完成，其建築物耐震設計標準未符內政部78年5月5日台內營字第691701號修正之建築技術規則規定，耐震力不足。

(二) 建築物現況未能符合生活機能

本更新單元內建築物多無電梯設備、停車空間僅依賴基地南側空地，無法內化範圍內居民使用需求，且面對高齡化社會，住宅無障礙設計已成為不可或缺的一塊，本範圍內現有建物以然不符都市應有之機能，冀望透過都市更新重新給予完善功能，提升自身並活化周遭地區發展。

(三) 閒置空地未有效利用

本基地南側敦化段五小段3-6地號為住戶停車使用，

但現況停車位尚不足提供範圍內所有居民使用，未充分發揮土地應有之利用效益，且未能符合土地使用分區之精神。

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政府 91 年 7 月 18 日府都二字第 09115304500 號「擬定『臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點』條文案」計畫範圍內，後經臺北市政府 108 年 4 月 25 日府都規字第 10830178021 號公告「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」檢討修正條文內容，爰本更新單元所在位於敦化南北路特定專用區(A 區)(原屬第三種住宅區及第三之二種住宅區)，其容許使用組別依第三種商業區辦理，建蔽率不得超過 65%，容積率依原使用分區之容積率規定辦理。

另依臺北市政府 100 年 7 月 22 日府法三字第 10032306900 號公布「臺北市土地使用分區管制自治條例」第十條規定，建築物面臨三十公尺以上之道路…容積率得酌予提高；但查本更新單元因建築基地鄰 8 公尺計畫道路(敦化北路 222 巷 6 弄)，雖單元內 3-6 地號有部分涉及第三之二種住宅區，惟不符上述第三之二種住宅區之放寬條件，故仍依第三種住宅區之容積率 225% 計算。

更新單元現況位於敦化專用區內，敦化北路及民生東路三段兩側主要以商辦使用為主，臨巷弄側部分一樓為商業使用，樓上則以住宅使用為主，周邊 500 公尺範圍內設有公園用地(北側民有一號、民有二號、民有三號公園；南側有松基公園；東北側有敦北公園、富錦公園；東南側有延壽三號公園等)、學校用地(北側中山國中、東側民族國小、東南側民生國小)、市場用地(北側及南側均有全聯福利中心)、機關用地(北側之交通部觀光局旅遊服務中心)、公共建築(東南側之台北市圖書館民生分館)，周遭可利用資源豐富，都市機能便利。

二、周邊環境發展

本更新單元所在街廓東側鄰 70 公尺敦化北路，南側鄰 40

公尺民生東路三段，更新單元位於該街廓東北側，其所在街廓及相鄰街廓對側深進 30 公尺範圍可大致區分為 2 種都市發展型態，基地南側多為 10 樓以上電梯商辦大樓，並位於民生東路三段及敦化北路沿線退縮人行道；而北側因位於巷道內，則多為 7 樓以下之住商大樓，地面層作零售業使用，以上為住家使用。

本更新單元擬於重建後於地面層設置一般零售業，以延續原有之商業機能，並沿計畫道路退縮 4 公尺以上人行道，以改善人行空間。

三、整體規劃構想

(一) 更新單元範圍外：

本更新單元周邊未涉及計畫道路開闢之事宜。有關更新單元範圍外之騎樓及人行道留設部分，除依臺北市政府 108 年 4 月 25 日府都規字第 10830178021 號公告「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內容，或依臺北市政府 100 年 7 月 22 日府法三字第 10032306900 號公布「臺北市土地使用分區管制自治條例」內容辦理，其餘考量周邊計畫道路多已開闢完成，故建議留設騎樓或退縮留設 2 公尺以上人行道，以提高整體環境之延續性及協調性，使區域交通系統更為暢通。

更新單元外之土地及建築物使用管制，除依前述細部計畫及土地使用分區管制內容辦理外，建議考量本區金融與辦公服務業之發展功能與特色，並維護良好之居住環境與休憩場所。

(二) 更新單元範圍內：

1. 基地立體規劃使用性質

(1) 本更新單元更新後建物量體高度將依臺北市土地使用管制自治條例及都市更新相關條例規定進行檢討。以塑造臺北市新風貌，營造良好都市意象與環境為目標，透過整合地區開放空間與交通動線，帶動周遭社

區生活與商業活動的協調發展，避免更新後量體對周邊環境帶來過大衝擊。

- (2)建築設計上將考量鄰近地區建築物量體、造型、色彩、座落方位相互調和，並依無障礙環境及都市防災原則留設人行道。

2. 人行空間配置及消防救災構想

- (1)本基地沿計畫道路側均退縮留設 4 公尺以上無遮簷人行道，透過綠美化維護都市景觀之一致性，並藉以提供完善之人行動線及消防救災空間，進而提高都市防救災之能力。

- (2)建築物規劃考量地區防救災機能，將規劃與鄰棟建築保持適當的間隔距離，同時配合都市設計與周邊環境風貌，營造舒適安全的生活環境，此外本案於敦化北路 222 巷 6 弄留有 8 公尺 x 20 公尺消防救災空間。

3. 引入綠建築及智慧型建築設計理念

考量建築物之節能省碳及寧適性，規劃銀級以上綠建築標章及智慧型建築所提倡之生態、節能、減廢、健康觀念於設計中，以減緩更新後建物對於週邊地區及地球整體環境之影響，藉以興建省能源、省資源、低汙染之綠建築，提供舒適、健康、環保之商業使用環境。

(三) 其他：

本案公益性設施及相關配置之規劃構想說明如下：

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. 沿敦化北路 222 巷及敦化北路 222 巷 6 弄退縮留設 4 公尺以上無遮簷人行道，藉以提供完善步行空間，改善現況無人行空間之不便，未來亦利用鋪面、警示燈等方式妥善規劃人、車動線，並避免人、車交會之情形。 2. 透過停車需求內部化處理，減少現況因停車問題對地區交通衍生之問題。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	1. 透過加強建築物耐震係數以確保地震災害發生時建築結構安全無虞。 2. 並與鄰房保持間隔，透過法定空地的留設，使消防救災的動線更加完善。
3	提供地區性公益回饋	1. 透過人行道的留設，提供給周遭民眾舒適、安全的人行環境。 2. 將範圍內的停車需求內部化處理，舒緩周遭地區停車空間之壓力。
4	推動友善無障礙空間	1. 本更新單元內建築物多無電梯設備，面對高齡化社會，住宅無障礙設計已成為不可或缺的一塊，透過更新重新打造宜居社區。 2. 建築設計採通用設計之理念，並將人行步道採無障礙設計，與道路順平。

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 1,849 平方公尺，其所在街廓面積約為 9,970 平方公尺，約占該街廓 18.55%，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 4 款「街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在一千平方公尺以上，並為一次更新完成者。面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議委員會審議通過者。」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 3 條規定。

- (一) 依第 3 條規定：「本更新單元內所有建築物符合前條第一項第三款所定各目構造年限，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法，辦理結構安全性能評估，其初步評估結果為未達最低等級者。」：申請範圍內總計建築物共 4 棟，皆為使用年限 30 年之鋼筋混凝土造建築物，且皆經社團法人中華民國建築技術學會(陳榮福土木技師)依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級，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

本更新單元經呂建勳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

本更新單元無涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠之情形。

八、更新單元範圍內公有土地意見

本更新單元範圍內土地均為私有，無涉公有土地。

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

本更新單元經呂建勳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 110 年 4 月 6 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 1。

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

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	38	1,849.00	3,438.48
目前有更新意願數（B）	23	22	1,065.91	1,693.41
目前有更新意願比（B/A）	57.50%	57.89%	57.65%	49.25%
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）	17	16	783.09	1,745.07
目前未表達意願比（D/A）	42.50%	42.11%	42.35%	50.75%

註 1：統計日期：110 年 4 月 21 日止。

註 2：部分屬非劃定意願期間內出具之意願書。

（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均超過 30 年，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 110 年 4 月 22 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 2 至表 4。

表 2：相鄰土地 3-5、3-7、3-8、3-9、3-10 地號(南側鄰地 A 區)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）	17	17	1,177.00	5,588.32
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%

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
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）	17	17	1,177.00	5,588.32
目前未表達意願比（D/A）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

統計日期：110 年 5 月 7 日止

表 3：相鄰土地 3-11、3-12 地號(南側鄰地 B 區)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）	7	9	2,219.00	13,339.65
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）	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）	7	9	2,219.00	13,339.65
目前未表達意願比（D/A）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

統計日期：110 年 5 月 7 日止

表 4：相鄰土地 3-2、3-3、3-13 地號(南側鄰地 C 區)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)	1	1	1,582.00	14,108.06
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	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)	1	1	1,582.00	14,108.06
目前未表達意願比(D/A)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

統計日期：110 年 5 月 7 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分成三區統計，所有權人參與更新之意願比例土地人數分別為 0.00%、0.00%、0.00%；建物人數分為 0.00%、0.00%、0.00%；土地面積分為 0.00%、0.00%、0.00%；建物面積分為 0.00%、0.00%、0.00%，均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 42.50%、建物人數為 42.11%、土地面積為 42.35%、建物面積為 50.75%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

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

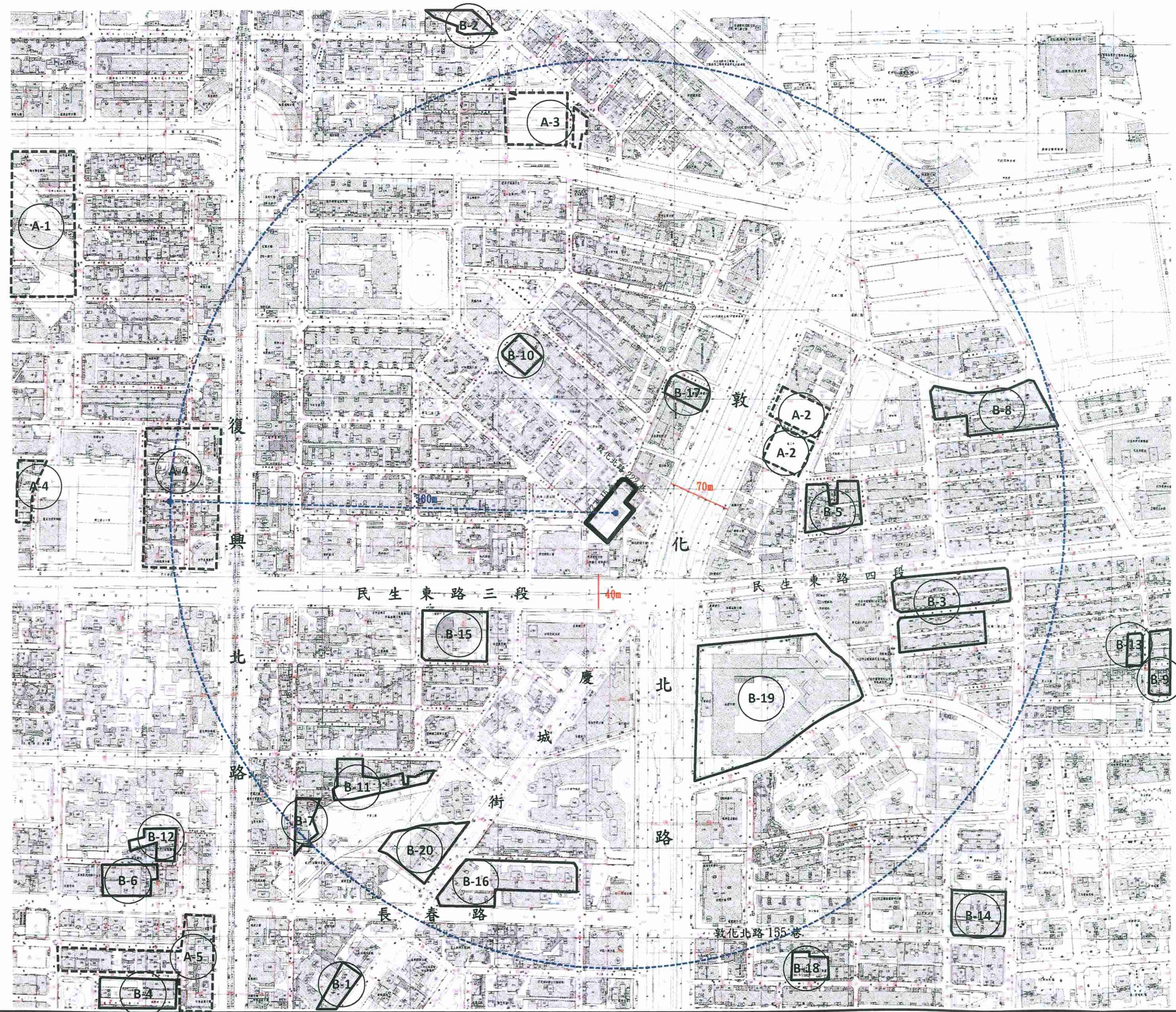


圖 1：更新單元位置圖

圖例：



更新單元



鄰近已公告更新地區



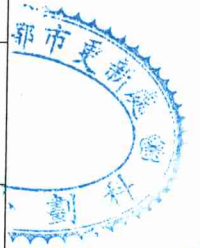
鄰近已劃定更新單元

比例尺：1/5000

表 5：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

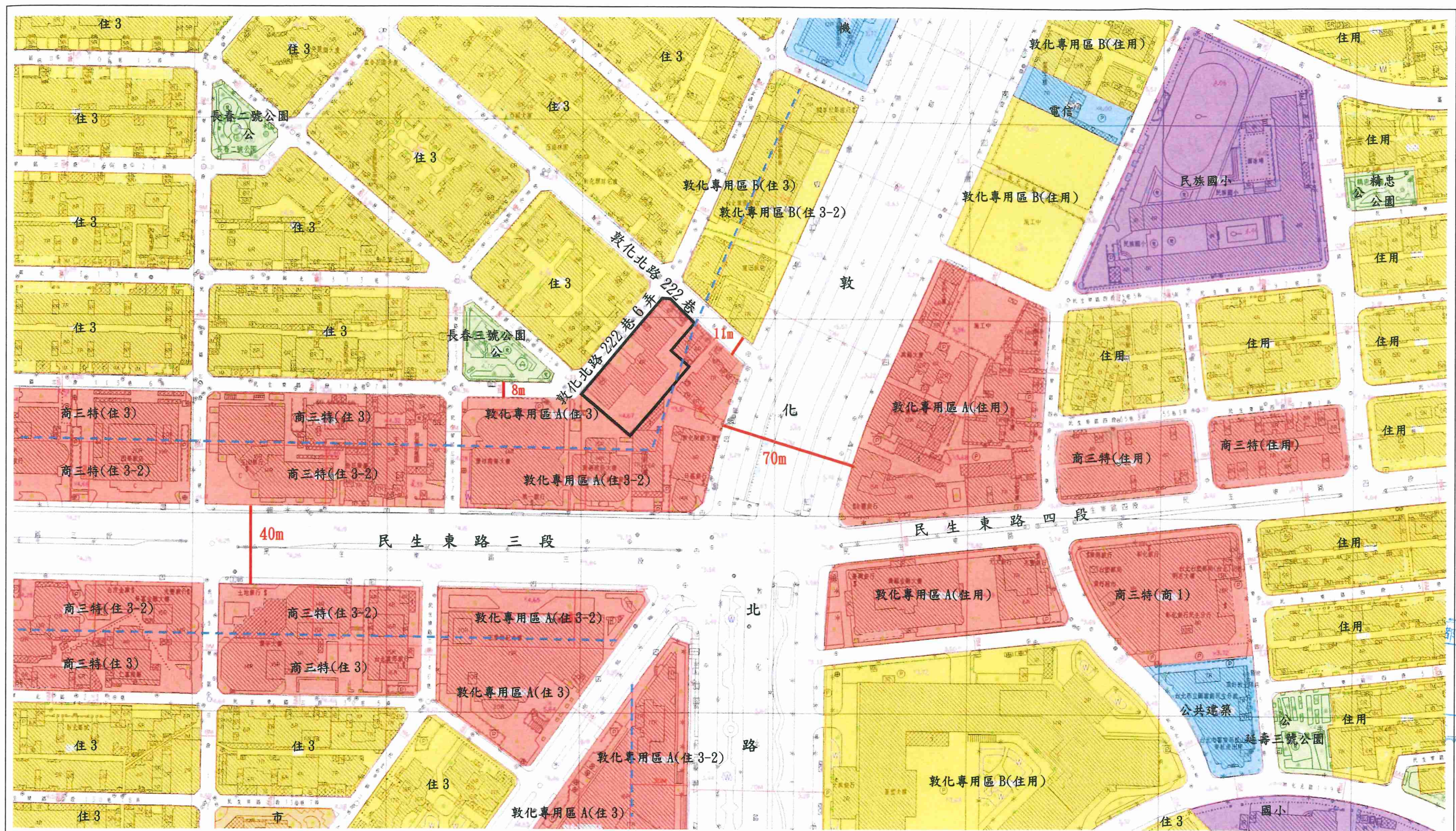
(依時間順序遞增排列)

編號	劃定日期及文號	案名
A-1	99 年 4 月 23 日	擬定臺北市中山區鼎興營區都市更新計畫案
A-2	103 年 6 月 23 日	劃定臺北市松山區民生段 134-6 地號等 13 筆土地為更新地區
A-3	103 年 6 月 30 日	劃定臺北市松山區敦化段四小段 363-1 地號等 6 筆土地為更新地區
A-4	107 年 12 月 11 日	捷運中山國中站周邊更新地區
A-5	107 年 12 月 11 日	捷運南京復興站周邊更新地區
B-1	95 年 10 月 23 日 府都新字第 09535032500 號	臺北市松山區敦化段一小段 703 地號等 9 筆土地為更新單元
B-2	97 年 5 月 23 日 府都新字第 09730419000 號	臺北市松山區敦化段四小段 261 地號等 62 筆土地及 322 地號等 16 筆土地為更新單元
B-3	98 年 1 月 21 日 府都新字第 09800114700 號	臺北市松山區民生段 141 地號等 36 筆土地為更新單元
B-4	98 年 7 月 10 日 府都新字第 09802848900 號	劃定臺北市中山區長春段一小段 712-1 地號等 34 筆土地為更新單元
B-5	98 年 10 月 23 日 府都新字第 09804329400 號	臺北市松山區民生段 137 地號等 5 筆土地為更新單元
B-6	98 年 10 月 23 日 府都新字第 09804397900 號	劃定臺北市中山區長春段一小段 219-5 地號等 23 筆土地為更新單元
B-7	99 年 11 月 17 日 府都新字第 09902274300 號	臺北市松山區敦化段一小段 259-2 地號等 18 筆土地為更新單元
B-8	100 年 8 月 3 日 府都新字第	劃定臺北市松山區民生段 127 地號等 20 筆土地為更新單元



	10002122400 號	
B-9	100 年 9 月 22 日 府 都 新 字 第 10002905200 號	劃定臺北市松山區民生段 116 地號等 44 筆土地為更新單元
B-10	101 年 6 月 6 日 府 都 新 字 第 10130088800 號	劃定臺北市松山區敦化段五小段 6-13 地號等 4 筆土地為更新單元(已失效)
B-11	102 年 5 月 15 日 府 都 新 字 第 10230276200 號	劃定臺北市松山區敦化段一小段 49 地 號等 23 筆土地為更新單元
B-12	102 年 10 月 25 日 府 都 新 字 第 10231684200 號	劃定臺北市中山區長春段一小段 172-6 地號等 14 筆土地為更新單元
B-13	103 年 7 月 22 日 府 都 新 字 地 10330854700 號	劃定臺北市松山區民生段 117 地號等 1 筆土地為更新單元(已失效)
B-14	103 年 7 月 24 日 府 都 新 字 第 10232383200 號	劃定臺北市松山區美仁段一小段 636 地號等 14 筆土地為更新單元(已失效)
B-15	104 年 5 月 7 日 府 都 新 字 第 10332618200 號	劃定臺北市松山區敦化段一小段 28 地 號 1 筆土地為更新單元
B-16	104 年 5 月 18 日 府 都 新 字 第 10332161400 號	劃定臺北市松山區敦化段一小段 374 地 號等 6 筆土地為更新單元
B-17	104 年 7 月 7 日 府 都 新 字 第 10332167700 號	劃定臺北市松山區敦化段五小段 2 地號 等 2 筆土地為更新單元
B-18	106 年 9 月 26 日 府 都 新 字 第 10631756900 號	劃定臺北市松山區美仁段一小段 712 地 號等 2 筆土地為更新單元
B-19	106 年 10 月 6 日 府 都 新 字 第 10632063800 號	劃定臺北市松山區民生段 150 地號等 6 筆土地為更新單元
B-20	108 年 1 月 19 日 府 都 新 字 第 1076015781 號	劃定臺北市松山區敦化段一小段 385 地 號等 6 筆土地為更新單元





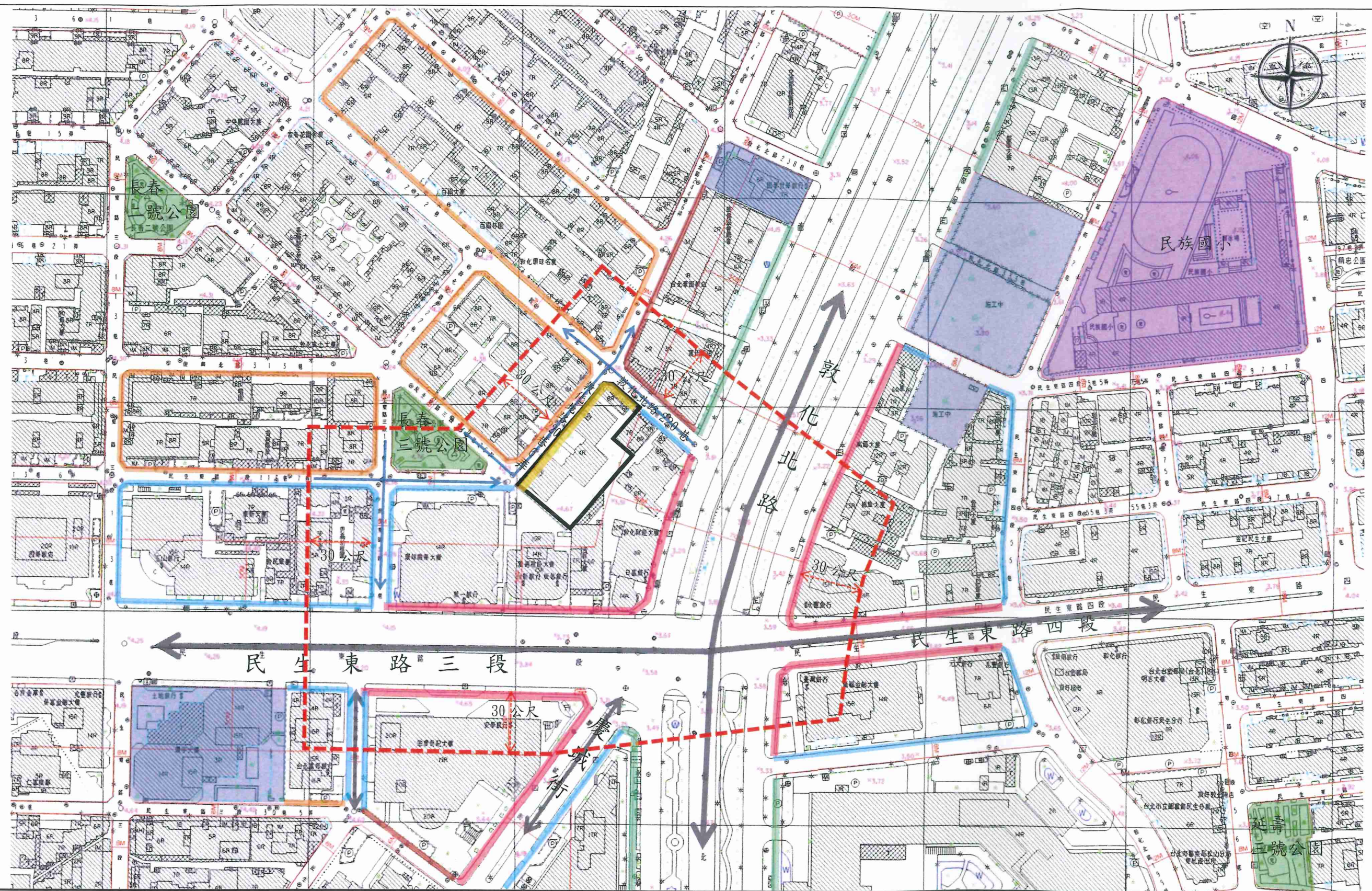


圖 3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖

圖例：

更新單元	公園用地	雙向道路
建議範圍	國小用地	單向道路

指定留設 4M 騎樓
指定留設 4M 帶狀式開放空間
商業區臨接 8M 以上道路留設騎樓/無遮簷人行道
留設至少 1.5M 無遮簷人行道

比例尺：1/2000

範圍內留設 4M 無遮簷人行道
(建議)留設騎樓或退縮留設 2M 以上無遮簷人行道
周邊事業計畫範圍

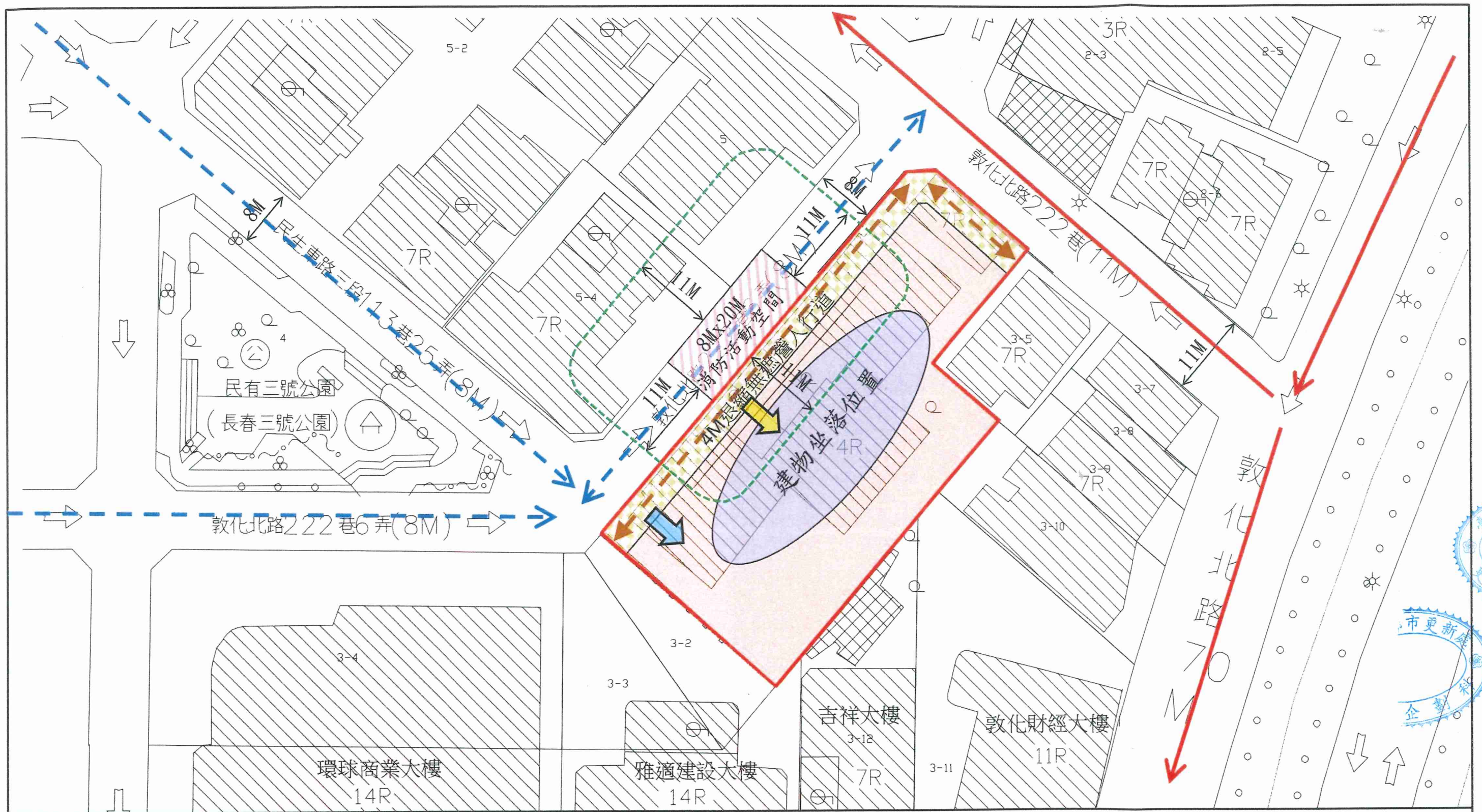


圖4：更新單元範圍內規劃構想圖

比例：1/500

圖例：

- | | | | | | |
|--|------|--|--------------|--|----------------|
| | 更新單元 | | 8Mx20M消防活動空間 | | 車行動線出入口 |
| | 建物坐落 | | 4M退縮無遮簷人行道 | | 人行動線出入口 |
| | 主要道路 | | 次要道路 | | 公共開放空間系統(人行步道) |



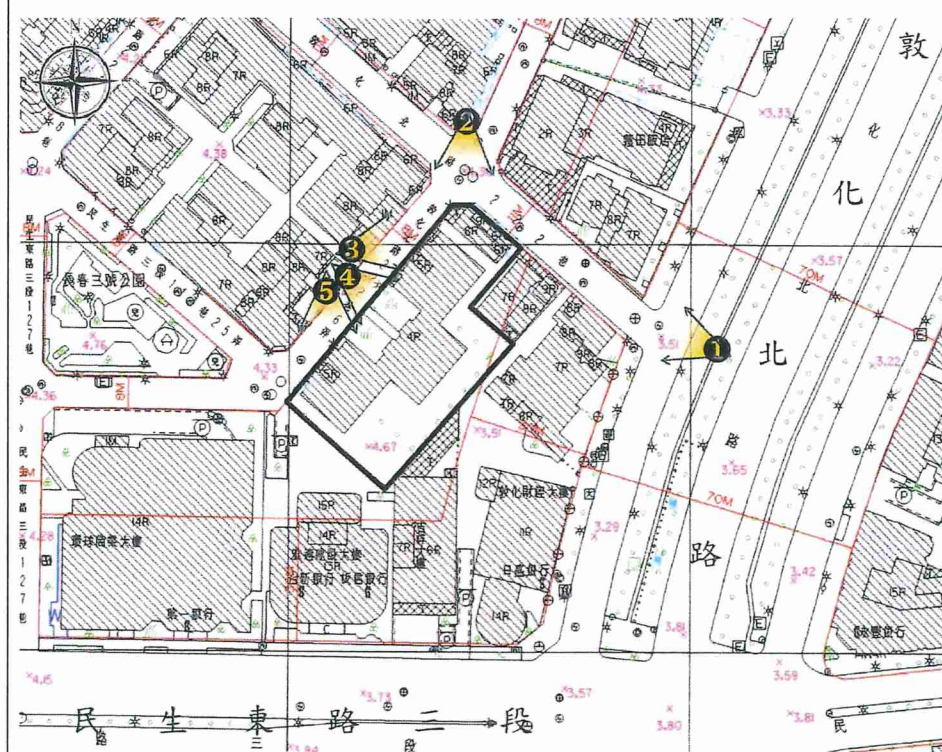


圖 5-1：更新單元範圍內現況照片圖

圖例： 更新單元 ↗ 拍攝角度

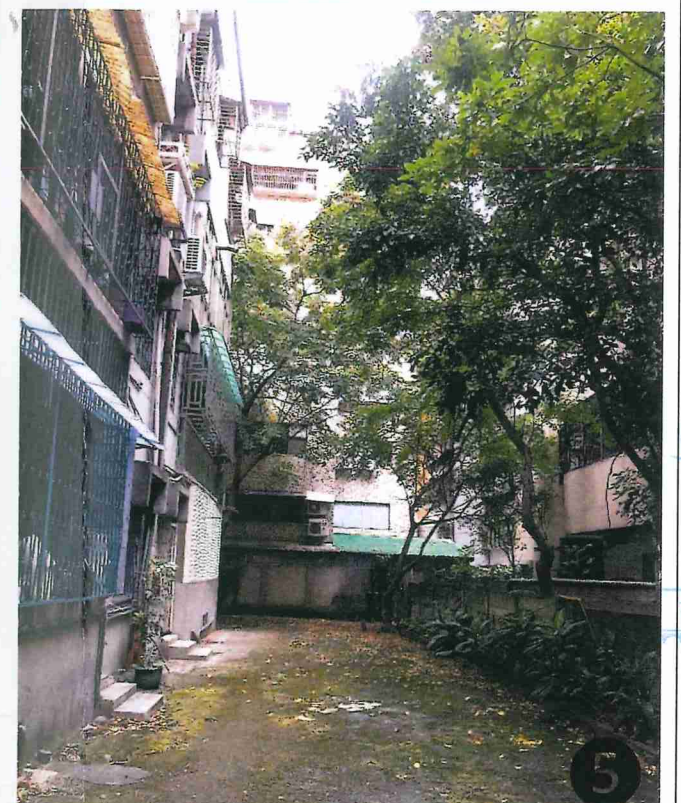
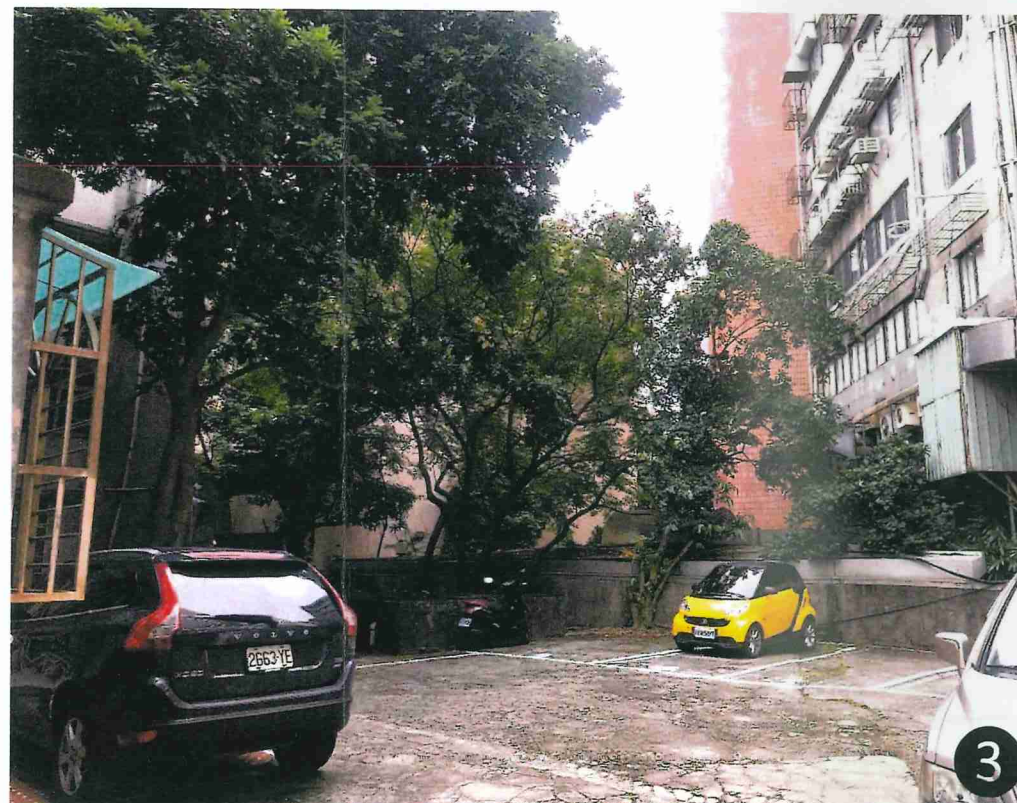
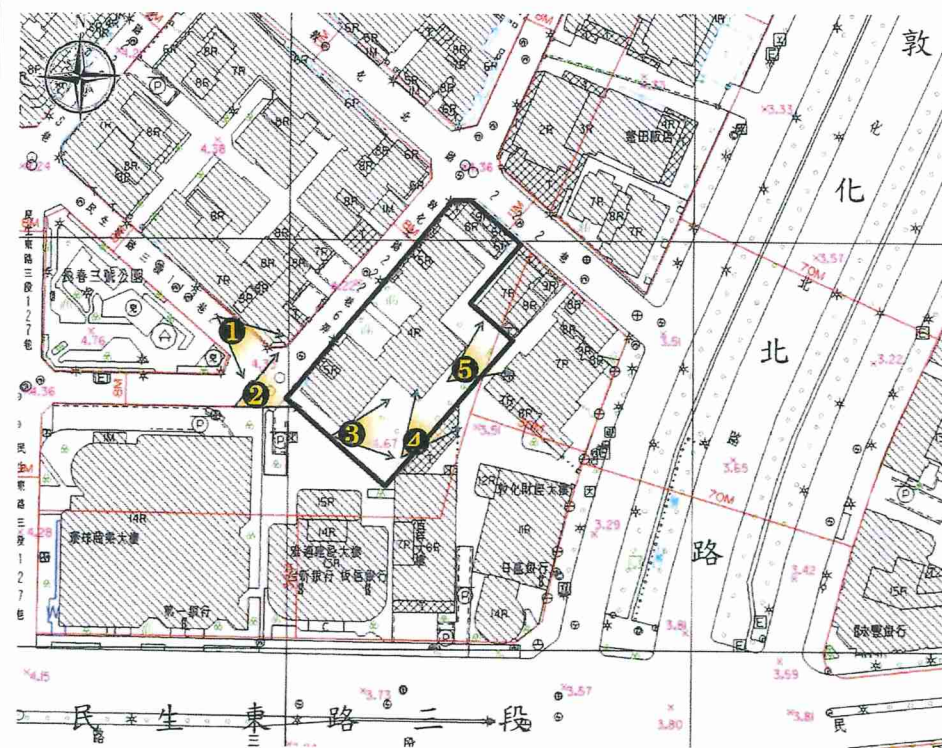


圖 5-2：更新單元範圍內現況照片圖

圖例：  更新單元

 拍攝角度



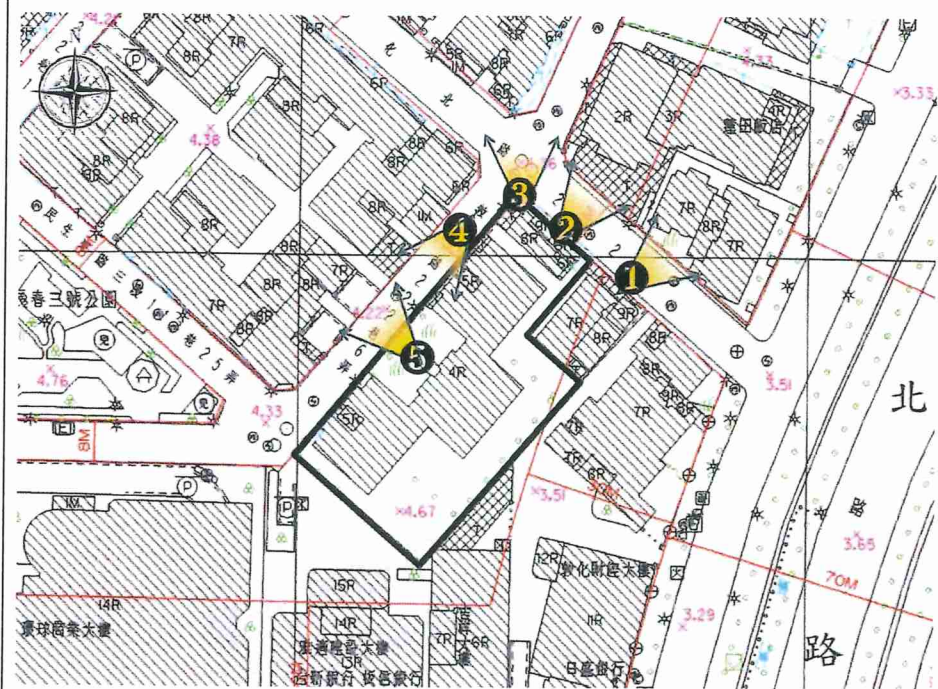


圖 6-1：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例：



更新單元



拍攝角度

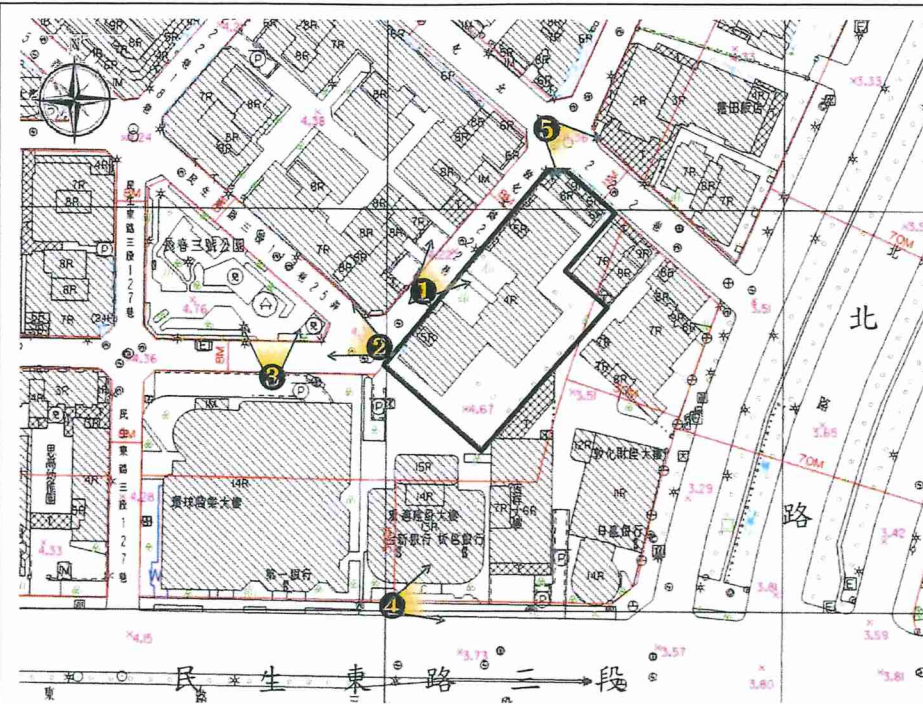


圖 6-2：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例：



更新單元



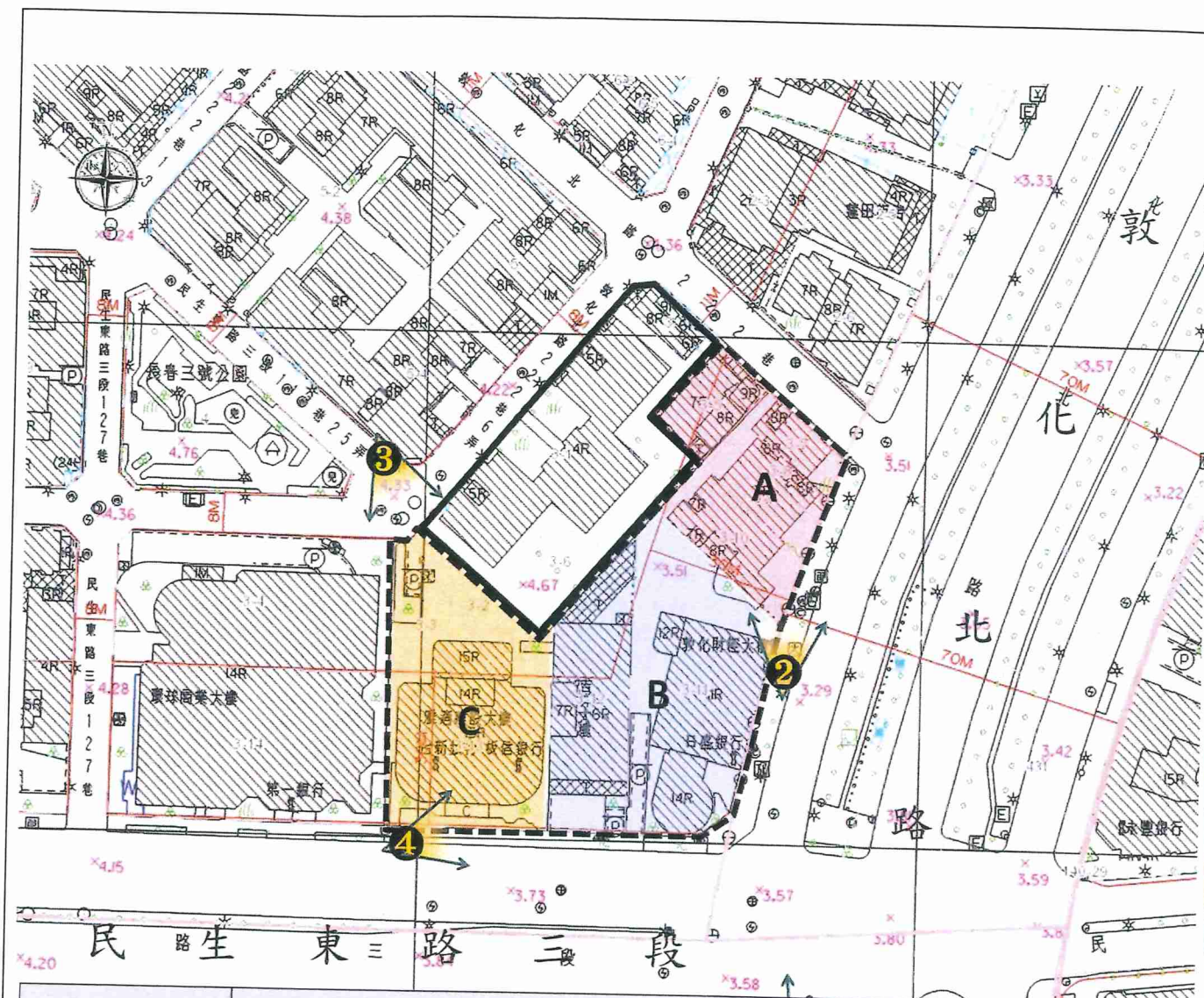
拍攝角度



圖 8：更新單元地籍圖

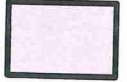
圖例： 更新單元

比例尺：1/500



位置	門牌	地號	協調範圍土地面積 (m ²)	建築物樓層數 (層)	建築物年期 (年)
南側鄰地 A 區	臺北市松山區敦化北路 222 巷 2 號 1~7 樓	3-5	1,177.00 m ²	7 層、地下層	37 年
	臺北市松山區敦化北路 220 號 1~7 樓、地下一樓	3-7		7 層、地下層	41 年
	臺北市松山區敦化北路 218 號 1~7 樓、地下一樓	3-8、3-9		7 層、地下層	41 年
	臺北市松山區敦化北路 216 號 1~5 樓	3-10		5 層、地下層	41 年
南側鄰地 B 區	臺北市松山區民生東路三段 135 號 1~7 樓	3-11	2,219 m ²	11 層	38 年
	臺北市松山區敦化北路 214 號 1~11 樓、4 之 1 樓、地下一樓	3-12		5 層(現況 7 層)	38 年
南側鄰地 C 區	臺北市松山區民生東路三段 133 號 1~14 樓	3-2、3-3、3-13	1,582.00 m ²	14 層	35 年

圖 9：鄰地協調範圍示意圖

圖例： 更新單元  南側鄰地 A 區  南側鄰地 B 區  南側鄰地 C 區

附錄一、相關函文

- 一、 臺北市政府都市發展局 110 年 6 月 29 日北市都授新字第 11060091691 號函。
- 二、 臺北市政府都市發展局 110 年 7 月 16 日北市都授新字第 1103062190 號函。
- 三、 臺北市政府工務局水利工程處 110 年 7 月 7 日北市工水下字第 1106037558 號函。
- 四、 臺北市政府文化局 110 年 7 月 14 日北市文化資字第 1103029036 號函。
- 五、 臺北市政府文化局 108 年 10 月 15 日北市文化資源字第 1083034184 號函。



臺北市政府都市發展局 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段
168號17樓
承辦人：張月妍
電話：02-27815696轉3050
電子信箱：ur00856@mail.taipei.gov.tw

受文者：丹棠開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年6月29日
發文字號：北市都授新字第11060091691號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二 (15687242_11060091691_1_ATTACH1.pdf)

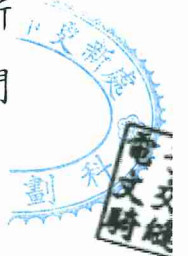
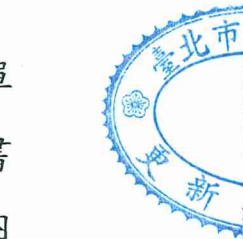
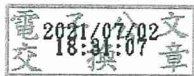
主旨：臺端委託丹棠開發股份有限公司申請自行劃定「臺北市松山區敦化段五小段3地號等3筆土地為更新單元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依臺端110年05月12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、旨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，並於本局轉知相關主管機關函文影本送達日起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，將依臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第19條規定駁回申請案，如有疑問請逕洽本局，當竭誠為您解答。

正本：林雪里君

副本：丹棠開發股份有限公司（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科



(都市更新處代決)

裝



訂



線



臺北市政府都市發展局 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段
168號17樓

承辦人：張月妍

電話：02-27815696轉3050

電子信箱：ur00856@mail.taipei.gov.tw

受文者：丹棠開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年7月16日

發文字號：北市都授新字第1103062190號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二（16324988_1103062190_1_ATTACHMENT1.pdf、
16324988_1103062190_1_ATTACHMENT2.pdf）

主旨：有關臺端委託丹棠開發股份有限公司申請自行劃定「臺北市松山區敦化段五小段3地號等3筆土地為更新單元」一案涉溝渠/文資事宜，轉知相關主管機關意見，請查收。

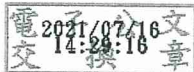
說明：

一、依本局110年6月29日北市都授新字第11060091691號函及本府工務局水利工程處110年7月7日北市工水下字第1106037558號函、本府文化局110年7月14日北市文化文資字第1103029036號函辦理。

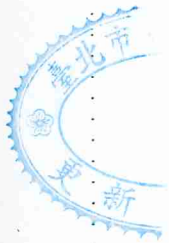
二、隨函檢附上開函文影本，請依相關主管機關意見辦理後續更新事宜，並請於本文送達日起30日內提送劃定更新單元相關書件至本局，屆期不補正或補正不符規定者，將駁回申請案，如有疑問請逕洽本市都市更新處，當竭誠為您解答。

正本：林雪里君

副本：丹棠開發股份有限公司（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科



(都市更新處代決)



線

臺北市政府工務局水利工程處 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號7樓
西南區

承辦人：張義勇

電話：02-27208889/1999轉2650

傳真：02-27203351

電子信箱：da_latomay@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市府都市發展局

發文日期：中華民國110年7月7日

發文字號：北市工水下字第1106037558號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關大局函詢本處查復「臺北市松山區敦化段5小段3地號等3筆土地為更新單元」案是否涉及溝渠事宜，復請查照。

說明：

- 一、復大局110年6月29日北市都授新字第11060091692號函。
- 二、查旨揭地號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、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

都市發展局 1100707

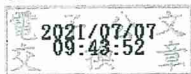


BCAA1103058837

勘查，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：



裝

線



裝

訂

線

臺北市政府文化局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東
北區

承辦人：楊婉歆

電話：27208889轉3637

電子信箱：bt-veromca@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110年7月14日

發文字號：北市文化文資字第1103029036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「臺北市松山區敦化段五小段3地號等3筆土地為
更新單元」一案，是否涉及本市文化資產議題及受保護樹
木事宜，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴局110年6月29日北市都授新字第11060091693號函。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：松山區敦化段五小段3、3-1及3-6地號等3筆。

(二)建物：松山區敦化段五小段3276至3284、1675至1698建
號等33筆。

(三)門牌：松山區敦化北路222巷6號、敦化北路222巷6弄1、
3、5、7、9、11號。

三、查旨揭基地範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟
或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。另未來開發行為
時，若發見具古蹟、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，請依文化資
產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

都市發展局 1100715

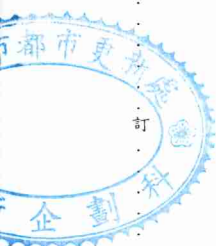
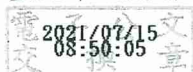


BCAA1103062190

四、至有關範圍內是否涉及受保護樹木一節，本局業以108年10月15日北市文化資源字第1083034184號函復在案（諒達）。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：



臺北市政府文化局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓
東北區

承辦人：李婉玉

電話：1999(外縣市02-2720-8889)轉
3564

傳真：02-2723-6464

電子信箱：bt-woanyau@mail.taipei.
gov.tw



受文者：丹棠開發股份有限公司

發文日期：中華民國108年10月15日

發文字號：北市文化資源字第1083034184號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴局函詢「臺北市松山區敦化段五小段3地號等3筆土地為更新單元」，基地範圍內是否涉及樹木保護一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局108年10月3日北市都授新字第10760160513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、經查貴局提送之更新單元範圍地形圖、地籍圖、樹木現況照片、樹木分佈位置示意圖及申請單位（丹棠開發股份有





限公司)之樹籍資料調查清冊，旨揭更新單元範圍內樹木皆未達「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，本局無特殊列管事項；惟為維護本市珍貴綠色資源，建請申請單位評估擇優將樹木原地保存。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：丹棠開發股份有限公司



裝

