民間申請自行劃定更新單元

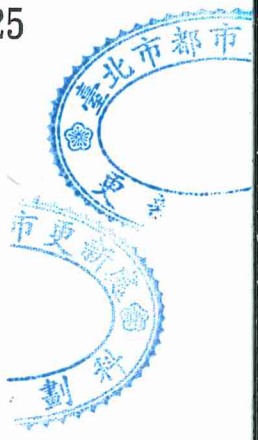
劃定臺北市大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地為更新單元檢討書

申請人：陽信商業銀行股份有限公司

中華民國110年9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 5
三、整體規劃構想 5
肆、更新單元檢討情形說明 8
一、更新單元區位限制 8
二、更新單元規模 8
三、建築物及地區環境評估標準 8
四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形 8
五、更新單元涉及畸零地檢討情形 8
六、更新單元涉及山坡地檢討情形 9
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 9
八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式 9
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 9
十、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 25
附錄二、相關函文（公部門函復公文） 25



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 更新單元範圍內現況照片圖 19
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖 20
圖 7 更新單元建築物套繪圖 21
圖 8 更新單元地籍圖 22
圖 9 鄰地協調範圍示意圖 23
圖 10 公辦鄰地協調範圍示意圖 24

表目錄

表 1 土地及合法建築物權屬統計表 3
表 2 公益性設施及相關配置之規劃構想表 7
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 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 11
表 6 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表 14

案　名：劃定臺北市大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地為更新單元檢討書

申請人：陽信商業銀行股份有限公司

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市大安區敦化南路二段37巷（6公尺）、敦化南路二段63巷21弄(8公尺)、敦化南路二段55巷（6公尺）與敦化南路二段（70公尺）所圍街廓內之東南側。

二、計畫範圍：臺北市大安區通化段五小段191-4、446-1、446-7、450、451、451-1、451-2、452、452-1、452-2、453、454、454-1、454-2、455、455-1、456、457、458、459、460、461、462、462-1地號等24筆土地。

三、計畫面積：1,283.93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南路二段 37 巷（6 公尺）、敦化南路二段 63 巷 21 弄(8 公尺)、敦化南路二段 55 巷（6 公尺）與敦化南路二段（70 公尺）所圍街廓內之東南側（詳圖 2)。範圍包括臺北市大安區通化段五小段 191-4 地號等 24 筆土地，單元面積 1,283.93 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 81 年 11 月 24 日府工二字第 81079439 號公告「修訂仁愛路、基隆路、和平東路、敦化南路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案」、91 年 7 月 18 日府都二字第 09115304500 號公告「擬訂『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」及 108 年 4 月 25 日府都規字第 10830178021 號「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為敦化南北路特定專用區(B 區)(原屬第參種住宅區)，建蔽率為 50%，容積率為 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停車場使用，部分土地為現有巷。

（二）建築物使用現況

本更新單元內共有 1 棟合法建築物，屋齡約 65 年，為民國 44 年建築完成之 1 層樓磚造建物，現況為住宅使用。

另有 14 棟舊違章建物，屋齡均超過 50 年，建物為 1~3 層樓磚造建物，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沿敦化南路二段（70 公尺）主要為商業使用，敦化南路二段 55 巷(6 公尺)主要為住宅使用，敦化南路二段 63 巷 21 弄(8 公尺)主要為

停車場及住宅使用，敦化南路二段 37 巷（6 公尺）主要為住宅使用。另西側有公園用地，現況已開闢作為平安公園使用。

三、土地及建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元共包含臺北市大安區通化段五小段 191-4 地號等 24 筆土地，總面積 1,283.93 平方公尺，其中公有土地面積 210.00 平方公尺，管理機關為財政部國有財產署及臺北市政府工務局新建工程處，其餘均為私有土地，面積為 1,073.93 平方公尺。

（二）建築物權屬

更新單元內有 1 棟合法建築物，面積為 26.45 平方公尺，共有 14 棟舊違章建築物，總樓地板面積經測量為 1,561.70 平方公尺，位於基地範圍內面積為 1,366.00 平方公尺，無公有建物，均為私有建物。

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	203.00	15.81
		臺北市/臺北市政府工務局新建工程處	7.00	0.55
	私有		1073.93	83.64
	合計		1283.93	100.00
合法建築物	公有	-		
		-		
	私有		26.45	100.00
	合計		26.45	100.00

統計日期：110 年 4 月 27 日止

四、更新課題

（一）土地及建物空間使用效率低落

更新單元土地容積率為 225%，範圍內僅 1 棟合法建物

其他均為舊違章建物，多為民國 40 至 50 年間興建之一至二層樓住宅，屋齡大多已逾 60 年，其餘空間作為收費停車場使用，基地內空間使用效率低落，無法發揮土地完整效益且影響區域發展。

（二）人行空間不足

臨計畫道路側並無規劃人行空間，且汽機車違停與雜物堆放狀況嚴重，亟需改善並增加人行空間完整性，提高用路人之安全及舒適性。

（三）建物老舊、都市防災功能不足

範圍內建築物僅 1 棟合法建物，其他皆為舊違章建築，多為民國 40 至 50 年間興建之一至二層樓住宅，屋齡大多已逾 60 年，結構老舊且有傾頹之潛在危險。基地周邊無充足人行步道及開放空間，亦影響基地防救災之功能。

（四）都市景觀

範圍內建築物皆為舊違章建築，建物現況外觀老舊，整體造型與景觀皆與現代化之都市環境景觀不符。

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 81 年 11 月 24 日府工都字第 81079439 號公告「修訂仁愛路、基隆路、和平東路、敦化南路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」範圍內。更新單元土地使用分區為敦化南北路特定專用區(B 區)(原屬第參種住宅區)，建蔽率為 50%，容積率為 225%及道路用地。

本更新單元周邊 500 公尺範圍內公共設施之公園綠地有平安公園、通化公園、敦安公園、德安公園、居安公園、四維公園等；學校用地有私地東方工商、大安國中、建安國小、仁愛國中、仁愛國小；未開闢公園用地，現況為私立立人國際國民中小學；警察局用地有安和派出所、安和消防隊；市場用地有坡心市場；停車場用地有四維廣場停車場；加油站用地有中油信義路加油站；

交通建設部分距離捷運信義安和站約 253 公尺。

二、周邊環境發展

本更新單元鄰近敦化南路二段，西北側為已開闢完成之平安公園;北側為敦化南北路特定專用區(B 區)(原屬第參種住宅區)，主要通行道路為 6 公尺寬敦化南路二段 37 巷，現況多為住宅使用；南側為敦化南北路特定專用區(B 區)(原屬第參種住宅區)，主要通行道路為 11 公尺寬敦化南路二段 63 巷，主要為住宅使用；東側為第參種住宅區，主要通行道路為 8 公尺寬敦化南路二段 63 巷 21 弄，主要為住宅及停車場使用。

本案基地現況主要為住宅使用及停車場使用，基地內無規劃留設人行步道空間，有堆積雜物與車輛違停，嚴重影響行人通行安全，整體交通環境對行人並不友善。未來基地開發，將會退縮留設 2 公尺無遮簷人行道，串聯整體通行空間，提供更加舒適、便利的人行空間。

三、整體規劃構想

經整體考量周邊環境現況提出本更新單元更新規劃構想說明如下：

（一）更新單元範圍外：

本更新單元周邊臨大安區敦化南路二段 63 巷 21 弄（8 公尺）、敦化南路二段 55 巷（6 公尺）、敦化南路二段 37 巷 2 弄（6 公尺寬現有巷）沿側之使用分區多為住宅區。單元北、東及南側街廓，建議留設 2 公尺以上無遮簷人行道，部分鄰 6 公尺巷道部分應先退縮 2 公尺補足 8 公尺且與道路順平後，再留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行道，西側街廓，建議依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留設 2 公尺寬帶狀式開放空間，其他建議留設 2 公尺以上無遮簷人行道，以提供行人友善行走空間。其他已完成劃定及申請事業計畫之範圍，則以事業計畫實際規劃退縮留設人行空間為準。

（二）更新單元範圍內：

1. 提升整體人行環境品質

本更新單元內臨路側有雜物堆放與違停車輛，需改善目前極度缺乏之人行空間。未來人行空間之設置主要沿路退縮留設 2 公尺無遮簷人行道，塑造優質都市紋理風貌並延續市容完整性，增加用路人安全與提升環境品質。

2. 加強建物耐震係數，提升都市防救災機能

本案合法建築物為民國 44 年建築完成之磚造建築，其他舊違章建築多為磚造或加強磚造建築，屋齡亦超過 50 年，地震發生時易產生重大災損，更新後新建物透過加強建物耐震係數以確保地震災害發生時建物結構安全無虞。此外本案消防救災空間主要留設於路寬 8 公尺的敦化南路二段 63 巷 21 弄，可配合整體規劃退縮空間，建立良善之都市防救災動線，完善本更新單元與周邊街廓之消防救災空間。

3. 延續周邊都市環境紋理，維護都市整體景觀

整體考量周邊建築物配置，建築量體採集中設置，並納入綠建築之理念，更新後建築設計上考量鄰近地區都市建築造型、色彩、坐落方位相互調和，亦將節能、減廢、無障礙等項目融於設計中，以提升整體環境。

4. 協助開闢計畫道路

本案範圍內涉及未徵收且未開闢之計畫道路，未來將依相關規定完成開闢。

（三）其他：公益性設施及相關配置之規劃構想說明

本更新單元依據「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」檢討分述如下：

表 2 公益性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. 更新單元周遭面臨 6 公尺計畫道路側退縮 2 公尺補足 8 公尺並與道路順平，再退縮留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行道，提供舒適友善之人行空間。 2. 本案範圍內南側有已徵收但未開闢道路用地，未來將配合都市更新事業計畫進行開闢，使敦化南路二段 63 巷 21 弄可以連通至敦化南路二段及現有巷(敦化南路二段 37 巷 2 弄)，將有效提升本街廓及周遭交通服務水準。 3. 妥善規劃汽機車動線，更新後車道出入口設置於次要道路，維持主要道路交通服務水準，並以人車分道之方式，減少人車衝突。 4. 更新後規劃充足汽機車停車空間，改善周邊違停占用之情形。
2	加強都市防災機能 自然永續節能減碳	1. 考量鄰近地區都市建築造型、色彩、坐落方位相互調和，將「綠建築」之理念納入規劃設計中。 2. 更新單元消防空間主要留設於路寬 8 公尺的敦化南路二段 63 巷 21 弄，配合人行空間規劃，使本更新單元具有充足之消防救災空間。
3	提供地區性公益回饋	1. 為提升周邊人行環境品質，本案更新後將於基地周邊留設 2 公尺寬以上無遮簷人行道，形塑開放舒適的人行環境。 2. 本案範圍內南側有已徵收但未開闢道路用地，未來將配合都市更新事業計畫進行開闢。 3. 基地西側現有巷未來配合事業計畫規劃維持淨空與足 6 公尺寬之通行空間。 4. 施工期間於建物施工圍籬作簡易綠美化，促進市容觀瞻及響應市府低碳政策。
4	推動友善無障礙空間	1. 更新後建物外部推動全區域友善無障礙空間，室外引導道路、通路、坡道、騎樓、無遮簷人行道等，皆符合無障礙友善標準，俾利民眾通行。 2. 建物大廳出入口及內部設置無障礙通路、出入口順平、無障礙升降設備、無障礙車位等設施。

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劃定之山坡地範圍（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 1283.93 平方公尺，扣除道路用地(公共設施用地)210.00 平方公尺，範圍內建築基地面積為 1073.93 平方公尺，其所在街廓面積約為 6003.63 平方公尺，約占該街廓 21.39%，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，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。」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 2 條第 1 項，距離信義安和捷運場站約 253.00 公尺範圍內、指標（七）規定。

（七）指標七：「更新單元內未經臺北市政府開闢或取得之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上」：申請範圍內計畫道路總面積 210.00 平方公尺，其中未開闢或取得之計畫道路面積合計為 210.00 平方公尺，占計畫道路總面積比例 100.00%，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

本更新單元經潘正華建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地。鄰地462-2及446地號等2筆土地分別為國有及市有，使用分區雖為特定專用區，但依指定建築線檢討，該2筆土地屬6M現有巷道(敦化南路二段37巷2弄)範圍內，未來經排除佔用後將保持淨空通行，無涉畸零地之相關事宜。

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

經臺北市政府文化局110年3月30日北市文化文資字第1103010601號函復無涉及歷史建築、聚落或具文化資產保存潛力建物之情形、110年3月24日北市文化資源字第1103010616號函復無涉及受保護樹木及臺北市政府工務局水利工程處110年3月29日北市工水下字第1106001937號函復未涉及溝渠、僅涉及公共排水溝在案(詳附錄二、相關函文)。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、臺北市政府工務局新建工程處，經管理機關110年4月26日及110年4月27日函復在案（詳附錄二、相關函文）。

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

本更新單元經潘正華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 13 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）	4	1	1,073.93	26.45
目前有更新意願數（B）	4	1	1,073.93	26.45
目前有更新意願比（B/A）	100%	100%	100%	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%	0%	0%	0%
目前未表達意願數（D）	0	0	0	0
目前未表達意願比（D/A）	0%	0%	0%	0%

統計日期：110 年 4 月 27 日止(土地面積及所有權人數均已扣除公有地)

（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業已建築完成且年期 40 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 13 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

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）	31	31	862.00	3185.05
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）	31	31	862.00	3185.05
目前未表達意願比 D/A）	100%	100%	100%	100%

統計日期：110 年 4 月 27 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100%、建物人數為100%、土地面積為100%、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。

十一、公辦鄰地法令說明會辦理情形

本更新單元南側街廓內相鄰土地面積合計未達500平方公尺，更新處已於110年7月23日辦理相鄰土地協調會，會後調查其所有權人參與更新之意願比例土地人數為25.00%、建物人數為0%、土地面積為55.17%、建物面積為0%，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100%、建物人數為100%、土地面積為100%、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。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。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

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）	4	0	435.00	0
目前有更新意願數（B）	1	0	240.00	0
目前有更新意願比（B/A）	25%	0%	55.17%	0%
目前無更新意願數（C）	1	0	39.00	0
目前無更新意願比（C/A）	25%	0%	8.97%	0%
目前未表達意願數（D）	2	0	156.00	0
目前未表達意願比（D/A）	50%	0%	35.86%	0%

統計日期：110年8月6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。

二、本更新單元南側為 6 公尺計畫道路，為未徵收且未開闢之計畫道路，本案納入更新單元範圍內，未來將協助開闢該計畫道路至可供通行。

三、本更新單元西側臨已指定建築線之現有巷(敦化南路二段 37 巷 2 弄)，現有地上物未來於辦理事業計畫核定後一併拆除並保持現有巷通行，並在都市更新事業計畫書詳細說明。

陸、附圖

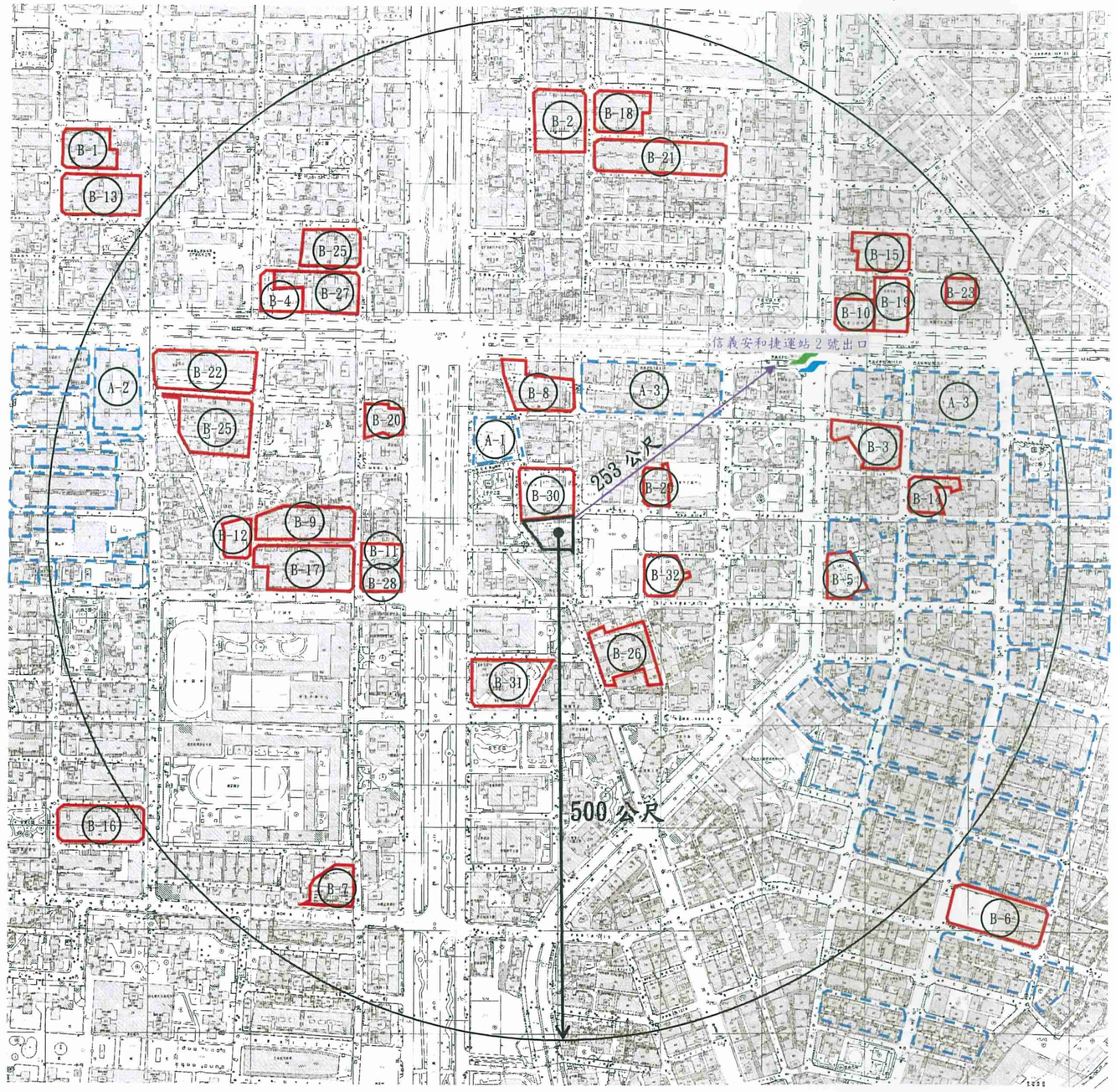


圖1：更新單元位置圖　圖例：　更新單元　A-編號 鄰近已公告更新地區　B-編號 鄰近已劃定更新單元　捷運站出入口　比例尺：1/5000

表 6：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	106 年 10 月 30 日 府都新字第 10632394000 號	劃定臺北市大安區通化段五小段 416 地號等 13 筆土地為更新地區
A-2	107 年 12 月 10 日 府都新字第 10720232311 號	大安-2 捷運大安站周邊更新地區
A-3	107 年 12 月 10 日 府都新字第 10720232311 號	大安-5 捷運信義安和站暨通化街周邊更新地區
B-1	96 年 5 月 14 日 府都新字第 09601880900 號	劃定臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地為更新單元
B-2	96 年 9 月 13 日 府都新字第 09604720800 號	劃定臺北市大安區仁愛段四小段 225 地號等 25 筆土地為更新單元
B-3	96 年 10 月 23 日 府都新字第 09606184700 號	劃定臺北市大安區通化段四小段 121 地號等 38 筆土地為更新單元
B-4	96 年 11 月 23 日 府都新字第 09606504800 號	劃定臺北市大安區復興段三小段 373-3 地號等 30 筆土地為更新單元
B-5	97 年 1 月 4 日 府都新字第 09608350000 號	劃定臺北市大安區通化段四小段 339 地號等 21 筆土地為更新單元
B-6	98 年 3 月 30 日 府都新字第 09800766800 號	劃定臺北市大安區通化段二小段 1047 地號等 17 筆土地為更新單元
B-7	98 年 4 月 10 日 府都新字第 09800885100 號	劃定臺北市大安區大安段二小段 77 地號等 8 筆土地為更新單元
B-8	98 年 5 月 8 日 府都新字第 09802249400 號	劃定臺北市大安區通化段五小段 88 地號等 64 筆土地為更新單元
B-9	98 年 8 月 13 日 府都新字第 09803367200 號	劃定臺北市大安區大安段一小段 125 地號等 27 筆土地為更新單元
B-10	98 年 10 月 13 日 府都新字第 09804329600 號	劃定臺北市大安區仁愛段三小段 684 地號等 3 筆土地為更新單元
B-11	99 年 3 月 30 日 府都新字第 09900738000 號	劃定臺北市大安區大安段一小段 42 地號等 2 筆土地為更新單元
B-12	99 年 7 月 27 日 府都新字第 09902258600 號	劃定臺北市大安區大安段一小段 184 地號等 11 筆土地為更新單元
B-13	99 年 7 月 27 日 府都新字第 09902257600 號	劃定臺北市大安區復興段三小段 612-1 地號等 20 筆土地為更新單元
B-14	99 年 11 月 26 日 府都新字第 09903813700 號	劃定臺北市大安區通化段四小段 225 地號等 43 筆土地為更新單元
B-15	100 年 4 月 29 日 府都新字第 10001010500 號	劃定臺北市大安區仁愛段三小段 560 地號等 9 筆土地為更新單元
B-16	100 年 9 月 16 日 府都新字第 10002508600 號	劃定臺北市大安區大安段二小段 225 地號等 20 筆土地為更新單元
B-17	100 年 10 月 31 日 府都新字第 10003203900 號	劃定臺北市大安區大安段一小段 153 地號等 24 筆土地為更新單元
B-18	100 年 12 月 7 日 府都新字第 10003569600 號	劃定臺北市大安區仁愛段四小段 192 地號等 13 筆土地為更新單元
B-19	101 年 5 月 4 日 府都新字第 10130102100 號	劃定臺北市大安區仁愛段三小段 596 地號等 2 筆土地為更新單元(已失效)
B-20	101 年 11 月 21 日 府都新字第 10132055500 號	劃定臺北市大安區大安段一小段 19 地號等 2 筆土地為更新單元

B-21	102 年 3 月 22 日 府都新字第 10132629900 號	劃定臺北市大安區仁愛段四小段 280 地號等 21 筆土地為更新單元(已失效)
B-22	102 年 3 月 26 日 府都新字第 10132138500 號	劃定臺北市大安區大安段一小段 95-2 地號等 12 筆土地為更新單元
B-23	102 年 6 月 14 日 府都新字第 10230855500 號	劃定臺北市大安區仁愛段三小段 654 地號等 4 筆土地為更新單元(已失效)
B-24	102 年 9 月 13 日 府都新字第 10231068400 號	劃定臺北市大安區大安段一小段 99 地號等 7 筆土地為更新單元(已失效)
B-25	102 年 11 月 7 日 府都新字第 10231829600 號	劃定臺北市大安區復興段三小段 403 地號等 11 筆土地為更新單元(已失效)
B-26	104 年 6 月 25 日 府都新字第 10332470500 號	劃定臺北市大安區通化段五小段 290 地號等 25 筆土地為更新單元
B-27	106 年 2 月 9 日 府都新字第 10532667000 號	劃定臺北市大安區仁愛段一小段 796 地號等 34 筆土地為更新單元(已失效)
B-28	107 年 7 月 19 日 府都新字第 10730083500 號	劃定臺北市大安區大安段一小段 42 地號等 2 筆土地為更新單元
B-29	107 年 8 月 31 日 府都新字第 1076000640 號	劃定臺北市大安區通化段五小段 242 地號等 10 筆土地為更新單元
B-30	109 年 7 月 15 日 府都新字第 1097003729 號	劃定臺北市大安區通化段五小段 447 地號等 5 筆土地為更新單元
B-31	109 年 10 月 20 日 府都新字第 1097016441 號	劃定臺北市大安區通化段五小段 518 地號 1 筆土地為更新單元
B-32	109 年 11 月 19 日 府都新字第 1097017826 號	劃定臺北市大安區通化段五小段 191-1 地號等 6 筆土地為更新單元

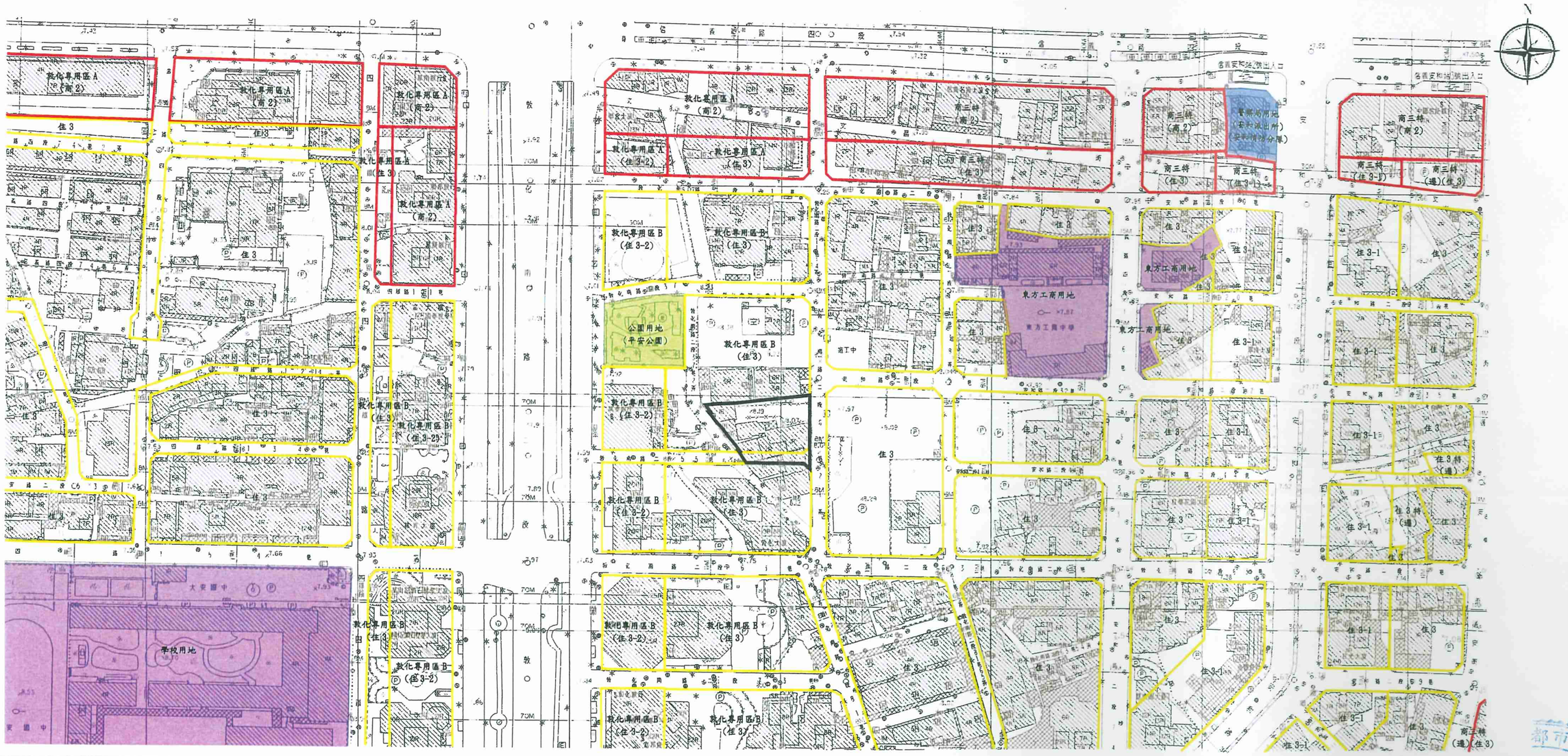


圖 2：更新單元都市計畫圖

圖例：

- 更新單元
- 敦化南北路特定專用區(B 區)(原屬第參種住宅區)
- 敦化南北路特定專用區(B 區)(原屬第參之貳種住宅區)
- 敦化南北路特定專用區(A 區)(原屬第貳種商業區)
- 敦化南北路特定專用區(A 區)(原屬第參之貳種住宅區)
- 敦化南北路特定專用區(A 區)(原屬第參種住宅區)
- 第參種住宅區
- 第參之壹種住宅區
- 第參種商業區(原屬第參種住宅區)
- 第參種商業區(原屬第貳種商業區)
- 第參種商業區(特)(遷)(原屬第參種住宅區)
- 公園用地
- 學校用地
- 東方工商學校用地
- 警察局用地

比例尺：1/2000

都市更新處
企劃科
臺北市
都更

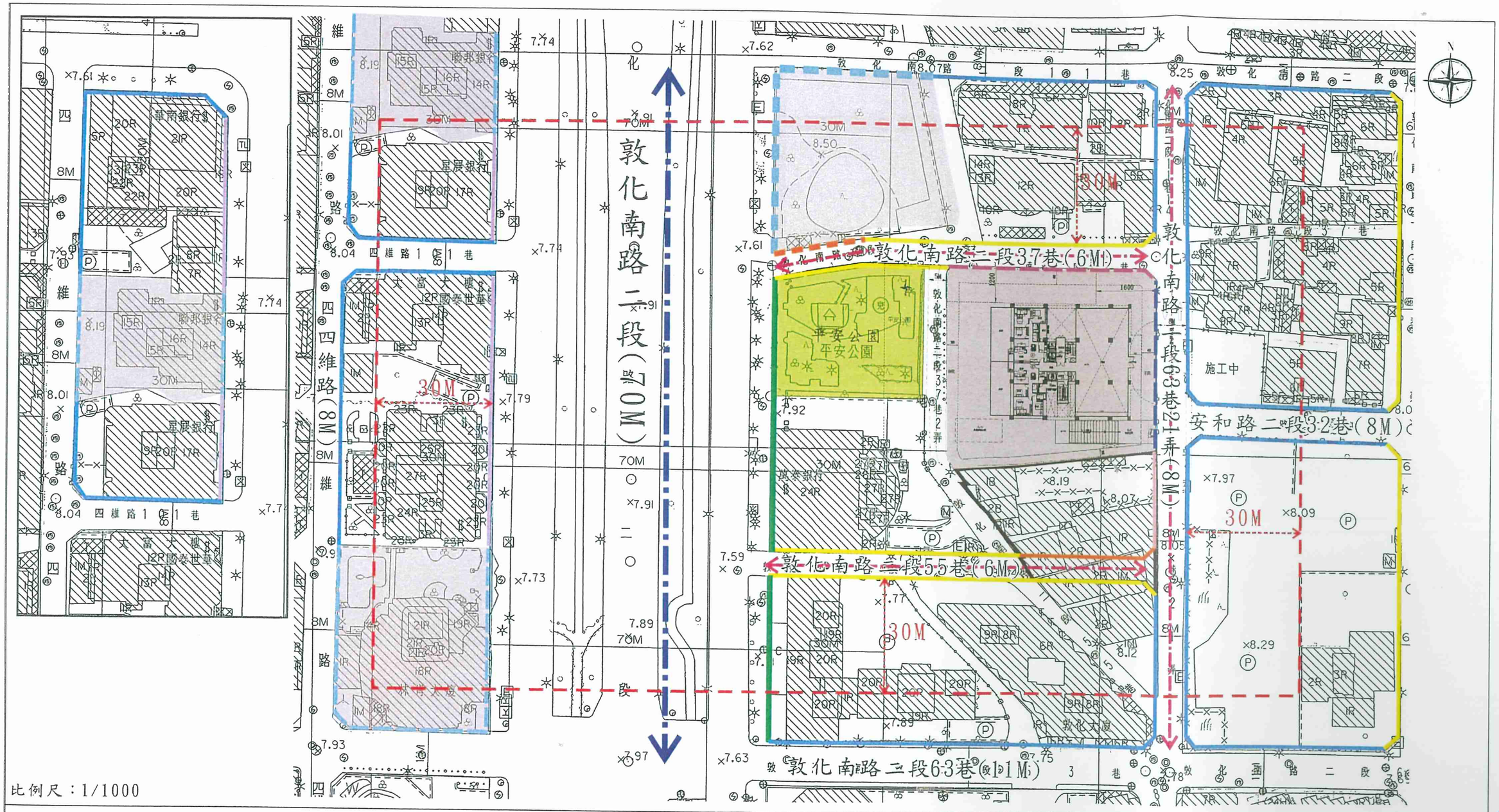


圖3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深30公尺範圍建議圖

圖例：

- 更新單元
- 公園
- 主要道路
- 次要道路
- 周邊都市更新事業計畫案範圍
- 建議退縮留設3.64公尺騎樓或無遮簷人行道
- 指定退縮留設4公尺寬帶狀式開放空間(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)
- 指定退縮留設2公尺寬帶狀式開放空間(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)
- 建議面臨未達8公尺道路先退縮補足8公尺並做順平處理後，再留設2公尺以上無遮簷人行道
- 範圍內面臨未達8公尺道路先退縮補足8公尺並做順平處理後，再留設3.64公尺騎樓或無遮簷人行道
- 範圍內退縮留設3.64公尺騎樓或無遮簷人行道
- 退縮留設4公尺寬無遮簷人行道(周邊事業計畫)
- 面臨未達8公尺道路先退縮補足8公尺並做順平處理後，再留設2公尺無遮簷人行道(周邊事業計畫)
- 建議退縮留設3.64公尺騎樓或無遮簷人行道(周邊事業計畫)
- 建議面臨未達8公尺道路先退縮補足8公尺並做順平處理後，再留設3.64公尺騎樓或無遮簷人行道(周邊事業計畫)

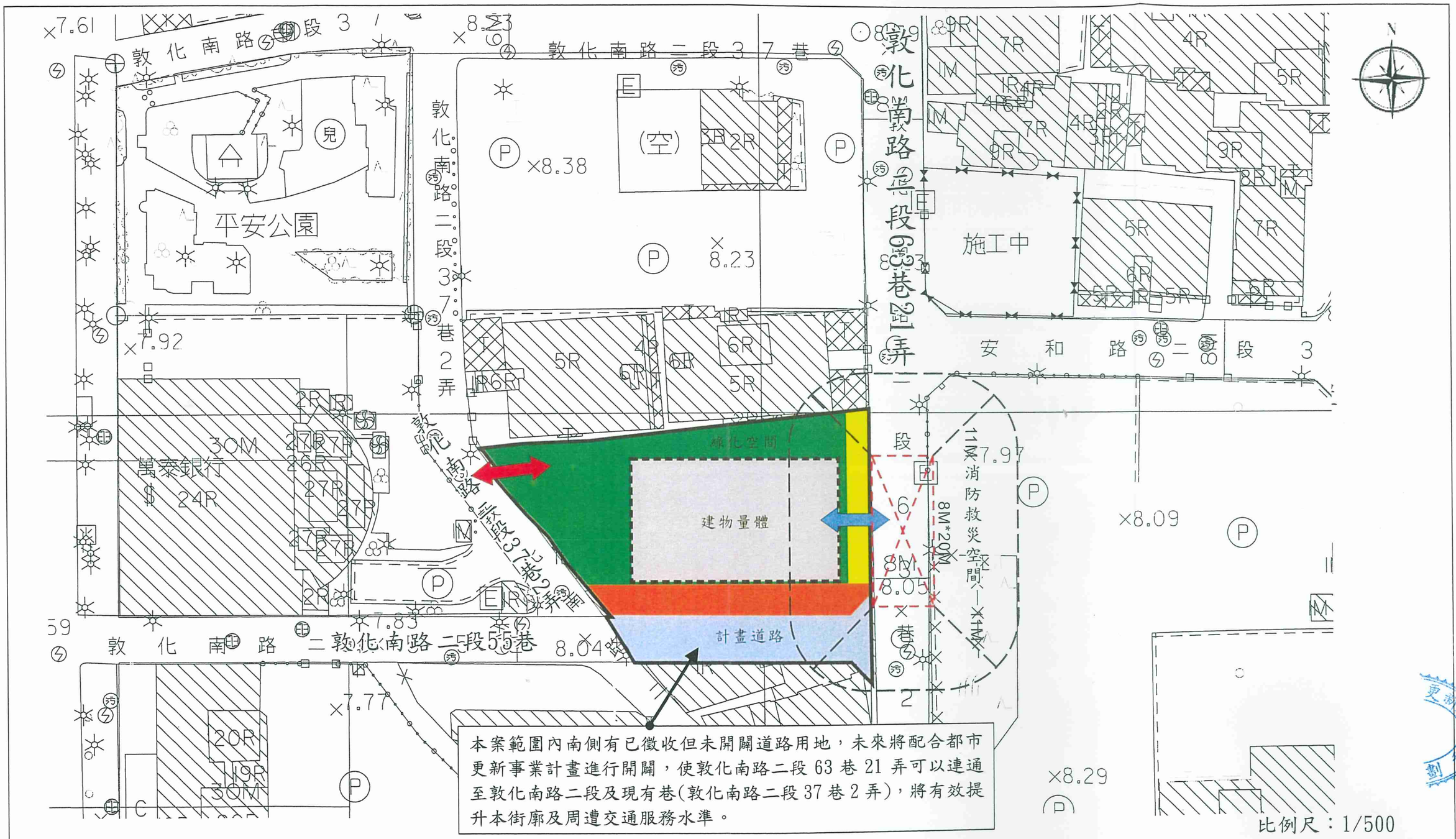


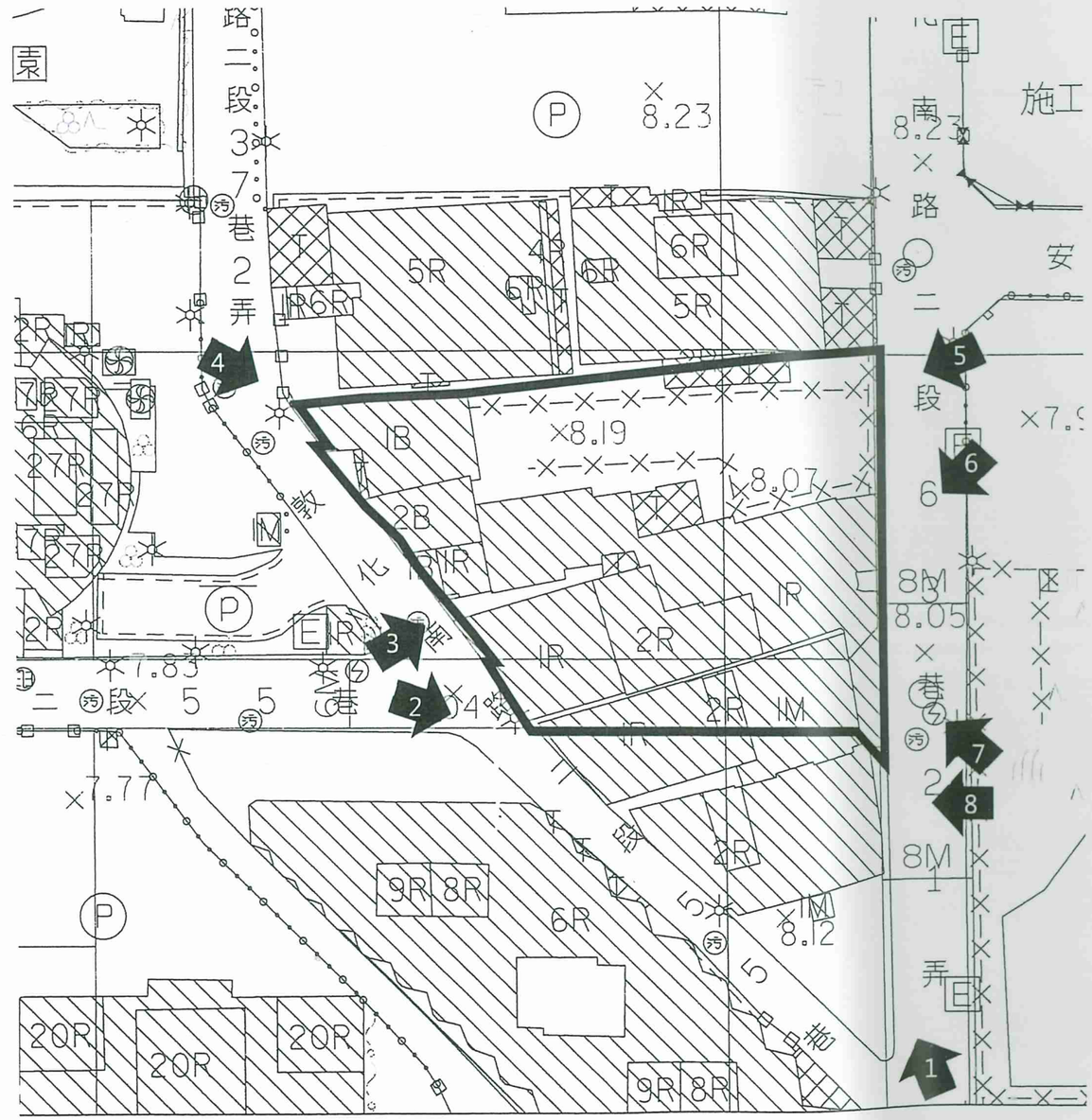
圖 4：更新單元範圍內規劃構想圖

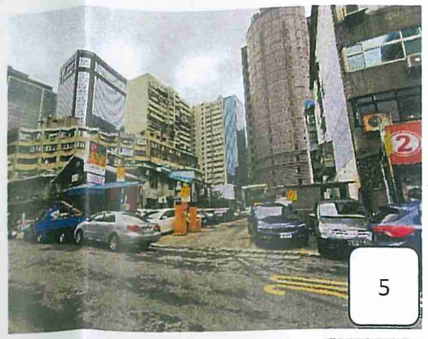


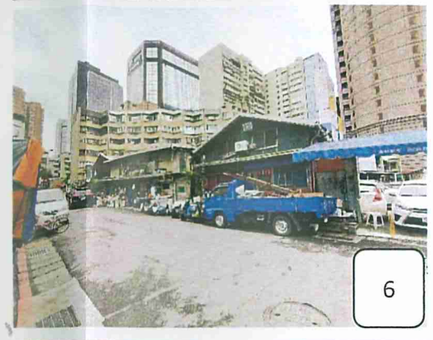


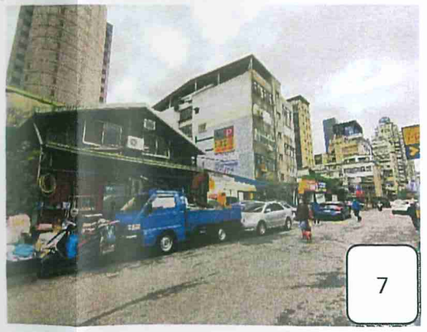












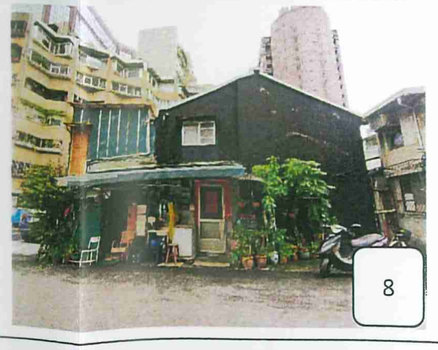
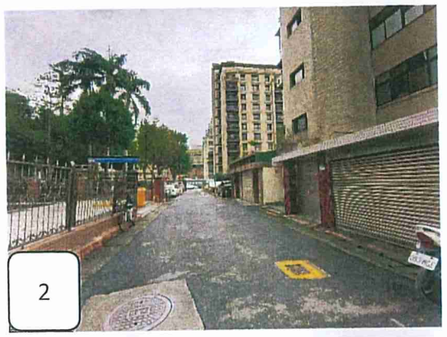


圖 5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例：更新單元　1 拍攝角度









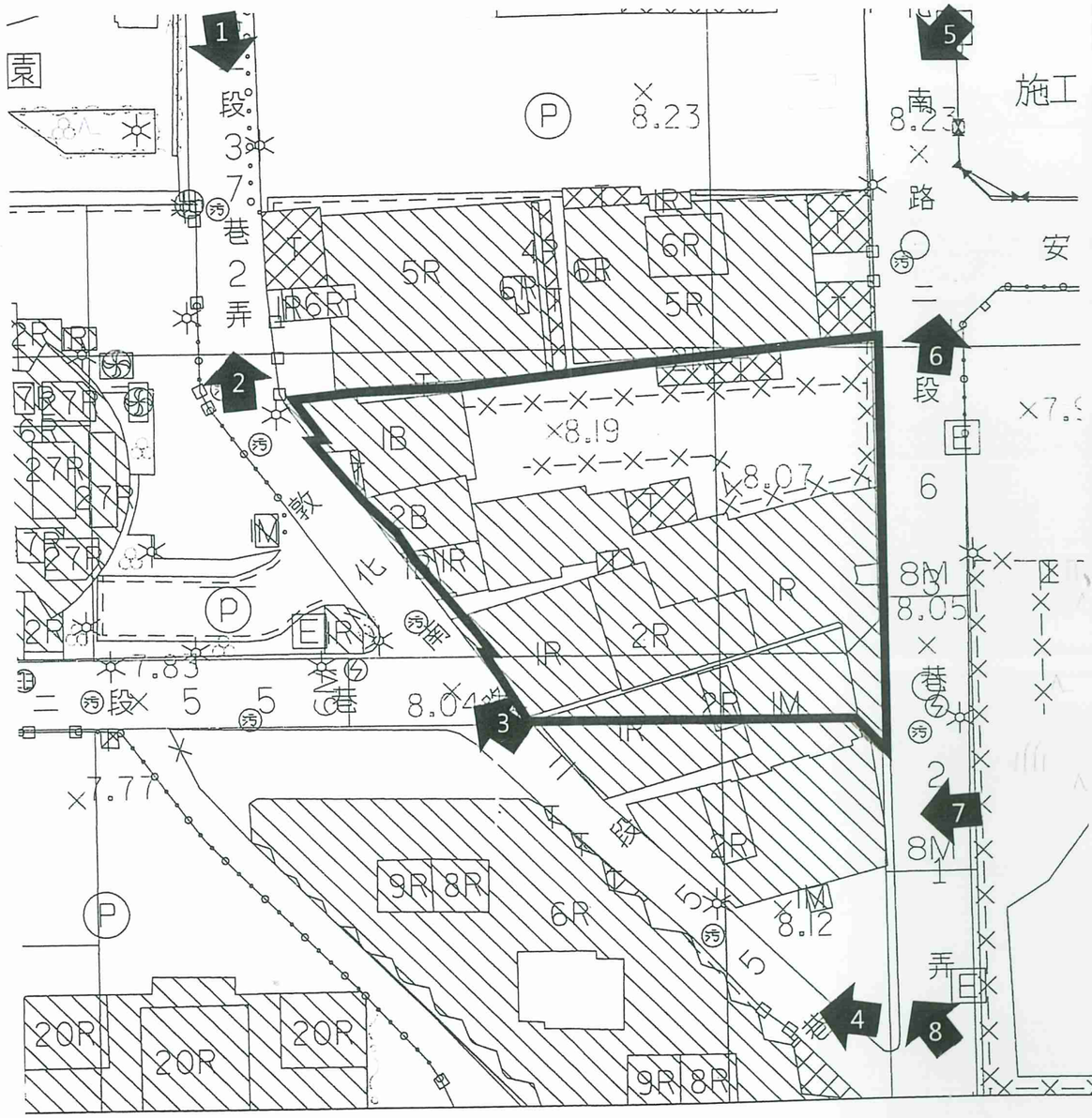










圖 6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例：更新單元　1 拍攝角度

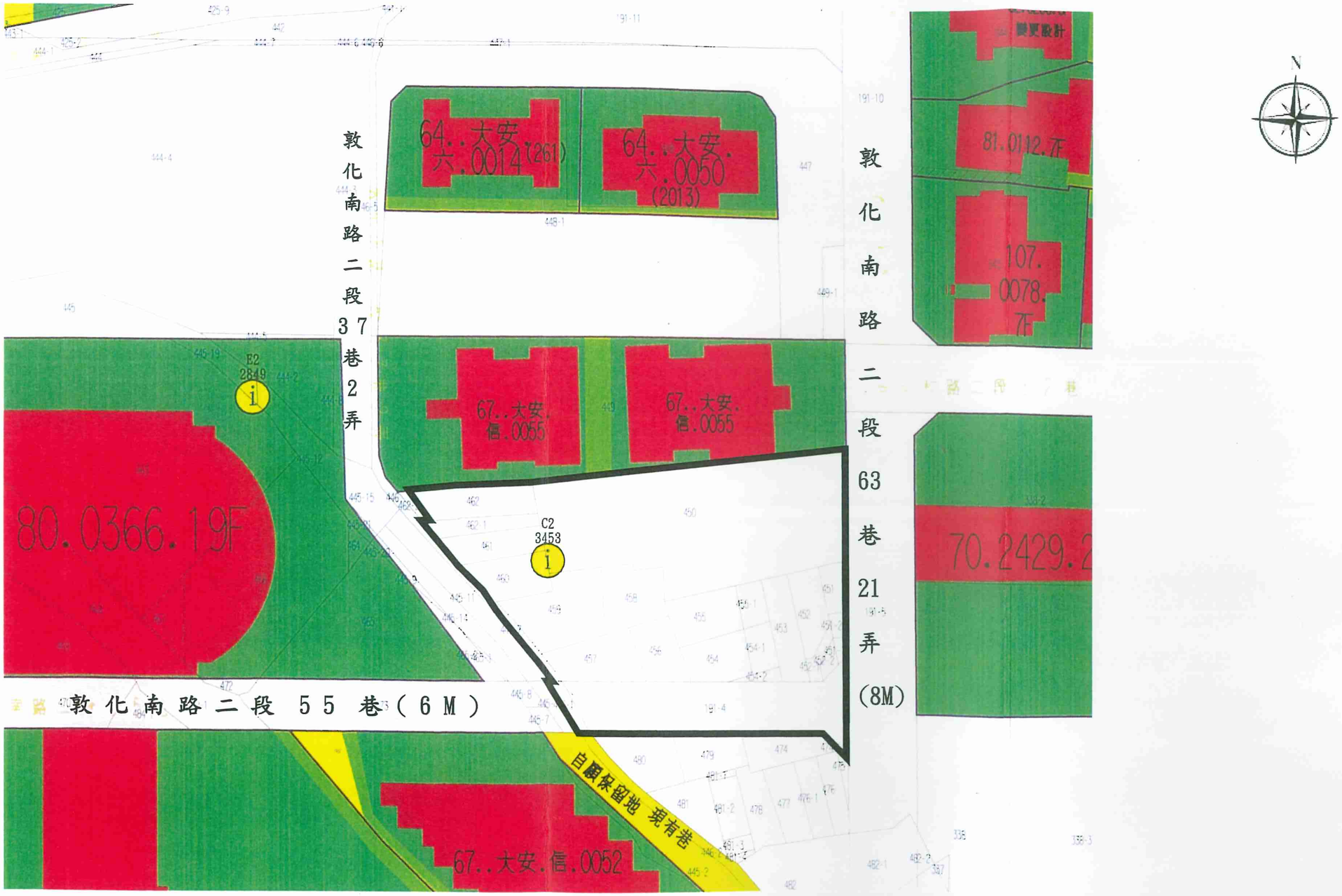
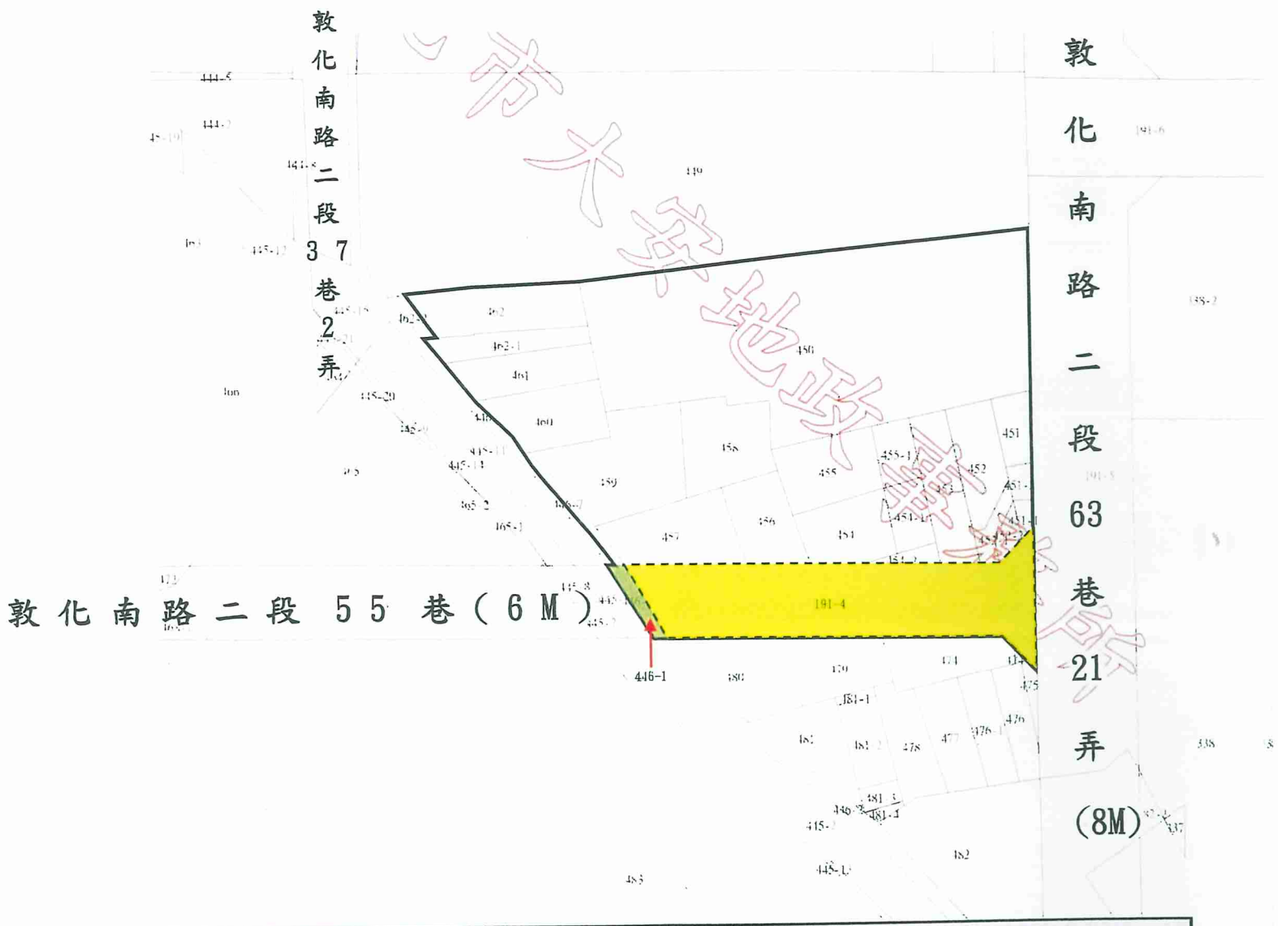


圖 7：更新單元建築物套繪圖

圖例：更新單元

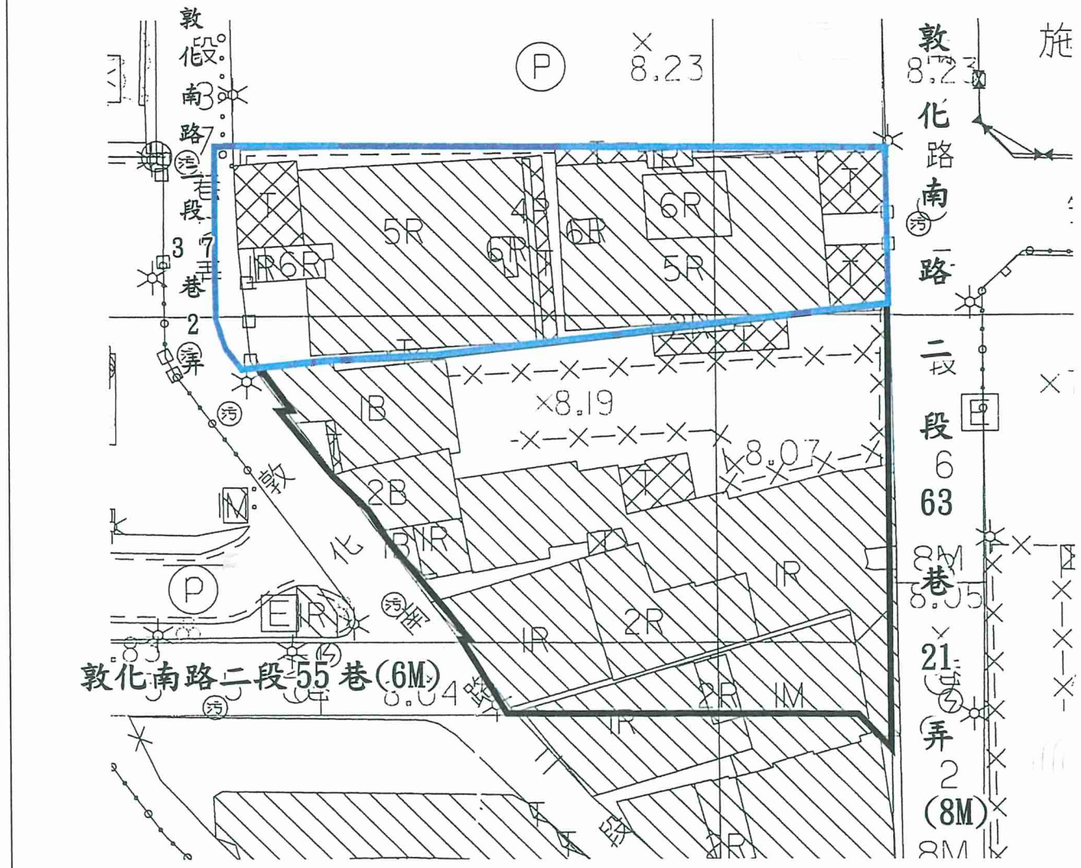
比例尺：1/500



涉及公有地之檢討					
編號	土地權屬	管理機關	地號	各單位經管公有地總面積（㎡）	公有地面積占更新單元總面積比例（%）
1	中華民國	財政部國有財產署	191-4	203.00	15.81%
2	臺北市	臺北市政府工務局新建工程處	446-1	7.00	0.55%
合計				210.00	16.36%

比例尺：1/500

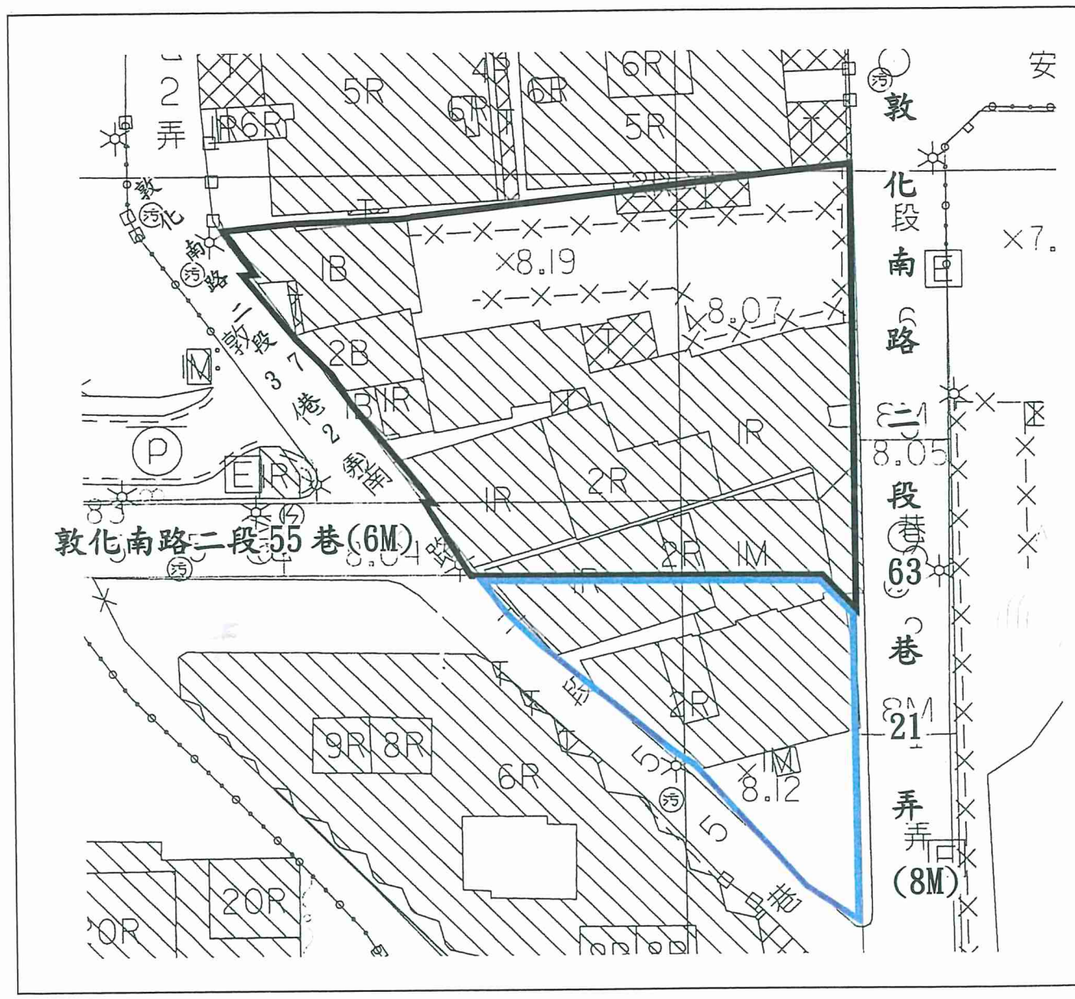
圖 8：更新單元地籍圖　圖例：更新單元　國有土地（中華民國/財政部國有財產署）　市有土地（臺北市/臺北市政府工務局新建工程處）

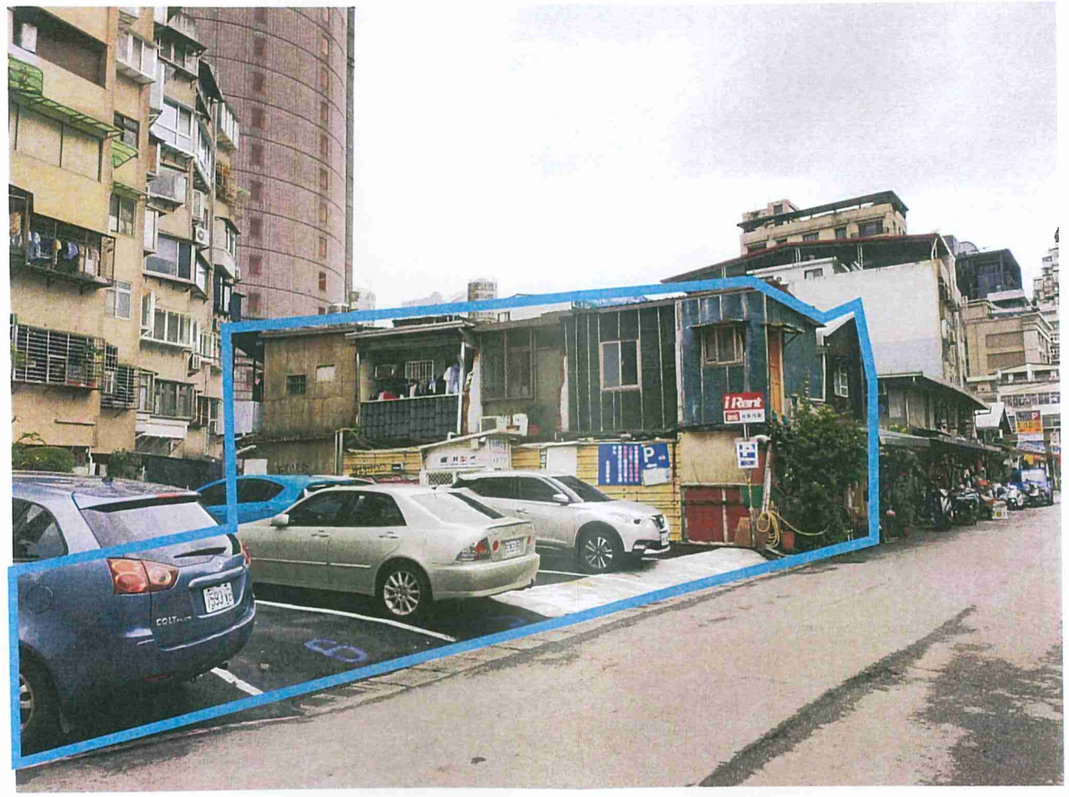




位置	協調範圍土地面積（㎡）	建築物樓層數（層）	建築物年期（年）
北側鄰地	862 ㎡	5 層	41 年

圖 9：鄰地協調範圍示意圖　　圖例：　更新單元　北側鄰地範圍





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	435 ㎡	2 層	60 年

圖 10：公辦鄰地協調範圍示意圖　　圖例：　更新單元　南側鄰地範圍

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

無。

附錄二、相關函文（公部門往來公文，按時間順序）

一、 臺北市政府工務局大地工程處 110 年 3 月 23 日北市工地審字第 1103001058 號函。

二、 臺北市政府文化局 110 年 3 月 24 日北市文化資源字第 1103010616 號函。

三、 臺北市政府工務局新建工程處 110 年 3 月 24 日北市工新配字第 1103024569 號函。

四、 臺北市工務局水利工程處 110 年 3 月 29 日北市工水下字第 1106001937 號函。

五、 臺北市政府文化局 110 年 3 月 30 日北市文化文資字第 1103010601 號函。

六、 臺北市政府工務局新建工程處 110 年 4 月 26 日北市工新配字第 1103038617 號函。

七、 財政部國有財產署北區分署 110 年 4 月 27 日台財產北改字第 11000116220 號函。

八、 臺北市政府文化局 110 年 4 月 29 日北市文化文資字第 1103012606 號函。

九、 臺北市政府都市發展局 110 年 5 月 20 日北市都新字第 11060059592 號函。

十、 臺北市政府都市發展局 110 年 5 月 20 日北市都新字第 11060059593 號函。

十一、 臺北市政府工務局新建工程處 110 年 5 月 24 日北市工新配字第 1103052912 號函。

十二、 財政部國有財產署北區分署 110 年 5 月 24 日台財產北改字第 11000147370 號函。

十三、 臺北市建築管理工程處 110 年 6 月 3 日北市都建照字第 1106156889 號函。

十四、 臺北市建築管理工程處 110 年 6 月 4 日北市都建照字第 1106159896 號函。

十五、 臺北市政府都市發展局 110 年 6 月 10 日北市都新字第 1103050086 號函。

十六、 臺北市都市更新處 110 年 7 月 20 日北市都新字第 1106014182 號函。

十七、 臺北市都市更新處 110 年 7 月 27 日北市都新字第 1106019630 號函。

十八、 臺北市都市更新處 110 年 8 月 13 日北市都新字第 1106020184 號函。

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府工務局大地工程處　函

104482
臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年3月23日
發文字號：北市工地審字第1103001058號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：山坡地資訊查詢結果

地址：臺北市信義區松德路300號3樓
承辦人：章姿隆
電話：27593001分機3730
電子信箱：ge-10706@mail.taipei.gov.tw

主旨：檢送貴公司「申請自行劃定臺北市大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地為更新單元」相關地段號山坡地資訊查詢結果1份，請查照。

說明：

一、復貴事務所110年3月19日弘城（更）字第11003191403號函。

二、本市山坡地範圍歡迎至本市山坡地資訊查詢網頁(https：//swc.taipei/swcinfo)查詢。

正本：弘傑城市開發股份有限公司
副本：

處長池蘭生
本案依分層負責規定授權業務主管決行

與正本相符

臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

查詢日期：110年 3月 22日

查詢地籍：大安區通化段五小段191-4地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍



申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄

違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄

可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

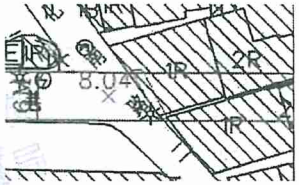
與正本相符

臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

查詢日期：110年 3月 22日

查詢地籍：大安區通化段五小段446-1地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍



申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄

違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄

可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

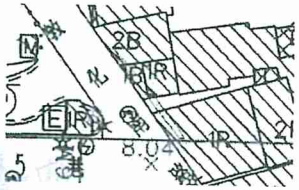
臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

查詢日期：110年 3月 22日

查詢地籍：大安區通化段五小段446-7地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍

申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄



違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄

可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

與正本相符

臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

查詢日期：110年 3月 22日

查詢地籍：大安區通化段五小段450地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍

申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄



違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄

可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

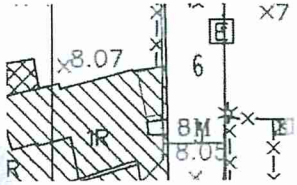
查詢日期：110年 3月 22日

查詢地籍：大安區通化段五小段451地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍

申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄

違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄



可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

與正本相符

臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

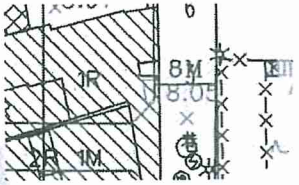
查詢日期：110年 3月 22日

查詢地籍：大安區通化段五小段451-1地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍

申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄

違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄



可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

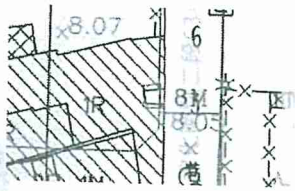
查詢日期：110年 3月 22日

查詢地籍：大安區通化段五小段451-2地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍

申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄

違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄



可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

與正本相符

TAIPEI
Technical Engineering Office
Public Works Department Taipei City Government
臺北市政府工務局大地工程處

臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

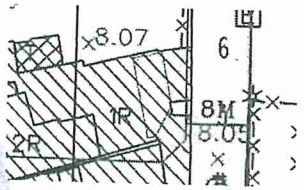
查詢日期：110年 3月 22日

查詢地籍：大安區通化段五小段452地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍

申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄

違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄



可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

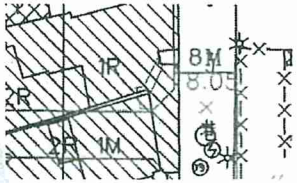
備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

查詢日期：110年 3月 22日

查詢地籍：大安區通化段五小段452-1地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍



申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄

違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄

可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

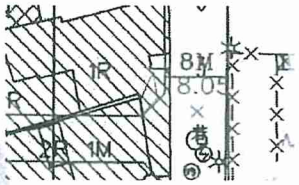
TAIPEI
Technical Engineering Office
Public Works Department, Taipei City Government
臺北市政府工務局大地工程處
與正本相符

臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

查詢日期：110年 3月 22日

查詢地籍：大安區通化段五小段452-2地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍



申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄

違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄

可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

TAIPEI
Technical Engineering Office
Public Works Department, Taipei City Government
臺北市政府工務局大地工程處

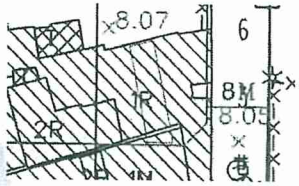
臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

查詢日期：110年 3月 22日
查詢地籍：大安區通化段五小段453地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍

申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄

違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄



可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

與正本相符

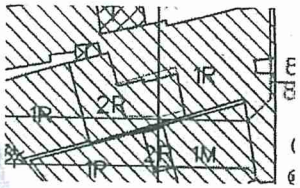
臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

查詢日期：110年 3月 22日
查詢地籍：大安區通化段五小段454地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍

申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄

違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄



可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

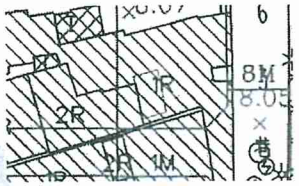
備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

查詢日期：110年 3月 22日

查詢地籍：大安區通化段五小段454-1地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍



申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄

違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄

可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

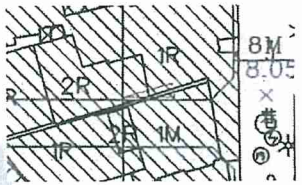
與正本相符

臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

查詢日期：110年 3月 22日

查詢地籍：大安區通化段五小段454-2地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍



申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄

違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄

可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

TAIPEI
臺北市政府工務局大地工程處
Geotechnical Engineering Office
Public Works Department, Taipei City Government

臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

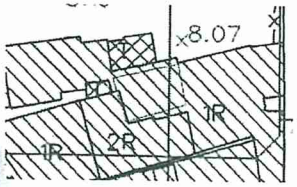
查詢日期：110年 3月 22日

查詢地籍：大安區通化段五小段455地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍

申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄

違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄



可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

與正本相符

臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

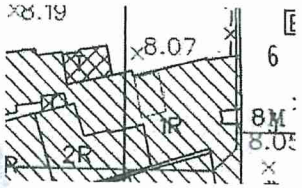
查詢日期：110年 3月 22日

查詢地籍：大安區通化段五小段455-1地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍

申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄

違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄



可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

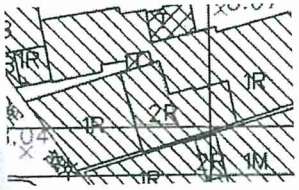
水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

查詢日期：110年 3月 22日
查詢地籍：大安區通化段五小段456地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍



申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄

違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄

可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

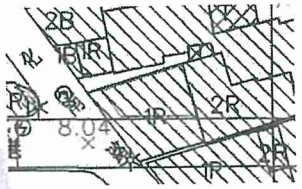
備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

與正本相符

臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

查詢日期：110年 3月 22日
查詢地籍：大安區通化段五小段457地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍



申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄

違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄

可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

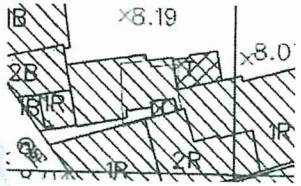
查詢日期：110年 3月 22日

查詢地籍：大安區通化段五小段458地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍

申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄

違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄



可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

與正本相符

TAIPEI
Geotechnical Engineering Office
Public Works Department, Taipei City Government

臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

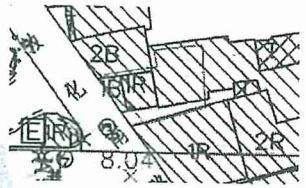
查詢日期：110年 3月 22日

查詢地籍：大安區通化段五小段459地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍

申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄

違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄



可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

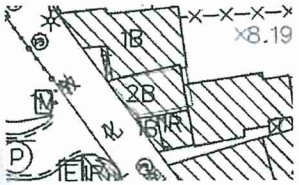
查詢日期：110年 3月 22日

查詢地籍：大安區通化段五小段460地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍

申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄

違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄



可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

與正本相符

臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

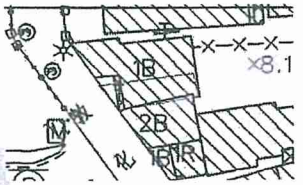
查詢日期：110年 3月 22日

查詢地籍：大安區通化段五小段461地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍

申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄

違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄



可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

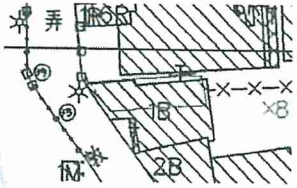
水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

查詢日期：110年 3月 22日
查詢地籍：大安區通化段五小段462地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍



申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄

違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄

可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

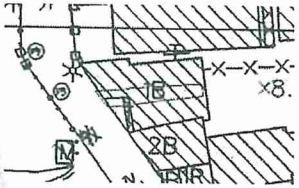
備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

與正本相符

臺北市政府工務局大地工程處
山坡地資訊查詢結果

查詢日期：110年 3月 22日
查詢地籍：大安區通化段五小段462-1地號

山坡地範圍查詢結果：
非位於臺北市現行公告山坡地範圍



申請紀錄查詢結果：
無水土保持申請書件之申請紀錄

違規紀錄查詢結果：
無依「水土保持法」處分之違規紀錄

可利用限度查詢結果：
非屬山坡地土地可利用限度查定範圍

陽明山國家公園範圍查詢結果：
非屬陽明山國家公園範圍內

林務局公告之保安林查詢結果：
非屬行政院農業委員會林務局公告之保安林分布概略圖範圍內

地質調查所公告之地質敏感區查詢結果：
非屬經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區範圍

臺北市林地查詢結果：
非屬臺北市公告林地

特定水土保持區查詢結果：
臺北市無劃定公告特定水土保持區

水庫集水區範圍查詢結果：
臺北市無劃定公告水庫集水區範圍

備註：
※ 本查詢結果使用臺北市政府地政局107年3月地籍圖資。
※ 本查詢結果使用102年陽明山國家公園範圍公告圖資。
※ 本查詢結果使用104年經濟部中央地質調查所公告之地質敏感區圖資。
※ 本保安林範圍查詢結果係使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

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：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年3月24日
發文字號：北市文化資源字第1103010616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「本市大安區通化段五小段191-4地號等24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3月19日弘城（更）字第11003191402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、案經貴公司說明基地內無任何喬木，爰此，本案無涉本市樹木保護自治條例相關事宜。

四、全案倘有相關問題，請洽本局承辦人說明暨提供協助。

正本：弘傑城市開發股份有限公司
副本：臺北市都市更新處

局長蔡宗雄

本案依分層規定授權人員決行

弘傑城市開發股份有限公司

與正本相符

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府工務局新建工程處　函

104482
臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年3月24日
發文字號：北市工新配字第1103024569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樓南區
承辦人：魏鉦叡
電話：1999（外縣市請撥02-2720-8889）轉分機8070
傳真：02-2725-8079
電子信箱：cz_11800@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司查詢本市大安區通化段五小段191-4、446-1地號等2筆土地所在路段曾否經開闢一節，復請查照。

說明：

一、復貴公司110年3月19日弘城（更）字第11003191405號函。

二、旨揭地號等2筆土地經查本處現存檔卷，並無相關開闢資料，敬請諒察。

正本：弘傑城市開發股份有限公司
副本：臺北市政府工務局新建工程處工程配合科

處長 黃立遠

本案依分層負責規定授權人員決行

弘傑城市開發股份有限公司

與正本相符

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處　函

104482
臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年3月29日
發文字號：北市工水下字第1106001937號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：110204臺北市信義區市府路1號7樓西南區
承辦人：簡佩輝
電話：02-27208889/1999轉2642
傳真：02-27226313
電子信箱：da_s3415801@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢申請自行劃定「臺北市大安區通化段5小段191-4地號等24筆土地為更新單元」是否涉及溝渠事宜，請查照。

說明：

一、復貴公司110年3月19日弘城（更）字第11003191401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

有限公司 弘傑城市開發股份 與正本相符

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：弘傑城市開發股份有限公司

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人員決行

與正本相符

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

10455
臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年3月30日
發文字號：北市文化文資字第1103010601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
傳真：2758-2427
電子信箱：bt-cathy722@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢本市「大安區通化段五小段191-4地號等24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110年3月19日弘城(更)字第11003191404號函。

二、查旨揭基地範圍內未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物。另依文化資產保存法第15條：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」，經查旨揭範圍內含2筆公有土地(通化段五小段191-4、446-1地號)，地上有未登記建物。

三、請貴公司補充未登記建物坐落土地之地籍地形套繪圖、興建年期證明(如門牌編釘日期)，俾利本局辦理查詢。

正本：弘傑城市開發股份有限公司
副本：

局長 蔡宗雄
本案依分層規定授權人員決行

弘傑城市開發股份有限公司
與正本相符

掛號　正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府工務局新建工程處　函

104482
臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年4月26日
發文字號：北市工新配字第1103038617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樓南區
承辦人：魏鉦叡
電話：1999（外縣市請撥02-2720-8889）轉分機8070
傳真：02-2725-8079
電子信箱：cz_11800@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司為辦理「申請自行劃定臺北市大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地為更新單元」案，查詢範圍內本處經管之同小段446-1地號市有土地是否有相關處分計畫一節，復請查照。

說明：

一、復貴公司110年4月21日弘城（更）字第11004201402號函。

二、經查旨揭地號土地所在路段現況尚有地上物，本處亦查無開闢紀錄；後續俟旨揭更新案核定後，本處再依「都市更新條例」等相關規定配合辦理。

正本：弘傑城市開發股份有限公司
副本：臺北市政府工務局新建工程處工程配合科

處長 黃立遠

本案依分層負責規定授權人員決行

臺北市都市更新企劃科

弘傑城市開發股份有限公司

與正本相符

正本

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：曲敏珠 (02)27814750分機1513

104
臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6
受文者：弘傑城市開發有限公司(聯絡人:沈韋呈)

發文日期：中華民國110年4月27日
發文字號：台財產北改字第11000116220號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：貴公司函詢「申請自行劃定臺北市大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地為更新單元」中同小段191-4地號國有土地是否有處分利用計畫一案，請查照。

訂

說明：

一、依財政部國有財產署110年4月23日台財產署改字第11000127020號書函交下貴公司110年4月21日弘城（更）字第11004201401號函及附件辦理。

二、依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第3點第2項規定，都市更新主管機關於核准或核定都市更新申請人申請劃定都市更新單元、擬具、變更都市更新事業概要、擬定、變更都市更新事業計畫或權利變換計畫前，先徵詢範圍內國有土地管理機關時，管理機關應明確表達國有土地是否參與更新。爰有關旨述更新範圍內本署經管同小段191-4地號國有土地是否有處分利用計畫一節，本分署將俟都市更新主管機關依前述規定辦理時，再行表達意見。

線

正本：弘傑城市開發有限公司(聯絡人:沈韋呈)
副本：

分署長 郭曉蓉

弘傑城市開發有限公司

與正本相符

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二段33號13樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年4月29日
發文字號：北市文化文資字第1103012606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
傳真：2758-2427
電子信箱：bt-cathy722@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢本市「大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地」範圍內建物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110年4月20日弘城(更)字第11004201401號函1。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：大安區通化段五小段191-4、446-1、446-7、450、451、451-1、451-2、452、452-1、452-2、453、454、454-1、454-2、455、455-1、456至462、462-1地號等24筆。

(二)建物：大安區通化段五小段2008建號及未登記建物。

(三)地址：大安區敦化南路2段37巷2弄7-1、9、11號、55巷3、7號、55巷1弄1、3、5、7號、55巷5弄1、3、5、6號、55巷9弄1、3、5、7、9號、63巷21弄16、18、20號。

三、查旨揭範圍內2筆公有土地(通化段五小段191-4、446-1地號)坐落興建逾50年建物為「敦化南路2段55巷3、7號、55巷5弄1、3、6號、55巷9弄1、3、5、7、9號、63巷21弄16號」，本局前於107年8月17日辦理文化資產價值評估會勘，評估結果為「不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤」。

四、綜上，旨揭基地範圍內未有本市公告之文化資產，暫定

與正本相符

古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，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。

正本：弘傑城市開發股份有限公司
副本：

局長蔡宗雄

弘傑城市開發股份有限公司

與正本相符

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2段33號13樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年5月20日
發文字號：北市都新字第11060059591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：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：王湘晴
電話：02-27815696轉3015
傳真：02-27810570
電子信箱：ur00777@mail.taipei.gov.tw

主旨：貴公司委託弘傑城市開發股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地為更新單元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依貴公司110年4月29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。

三、檢還申請書圖（除為申請自行劃定更新單元申請表、受託單位委託書及申請人身分證明文件抽存外）全卷，請派員取回，並請於本局轉知公有土地經管機關及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

都市更新企劃科

與正本相符

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：陽信商業銀行股份有限公司

副本：弘傑城市開發股份有限公司（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科

局長 黃一平

本案依分層負責規定授權人員決行

弘傑城市開發股份有限公司

與正本相符

民間申請自行劃定更新單元案退補正意見表

案名	劃定臺北市大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地為更新單元	申請人	陽信商業銀行股份有限公司	受託單位	弘傑城市開發股份有限公司

審查項目		補正意見
1.申請書件	1-1.申請人基本資料	1. 相關證明文件倘為影本請加註「與正本相符」字樣，並請申請人或受託單位用印確認。 2. 信託契約書請檢附載明信託土地及建物資訊之文件。 3. 申請人自行劃定更新單元同意書、委託書及切結書之申請人資訊與變更登記表不符，請釐清。 4. 建築師開業證書、公會證件、身分證影本應簽名及蓋章，倘為影本請加註「與正本相符」字樣。 5. 涉及專業認證部分應檢附建築師或專業技師簽證及切結書，本案未檢附專業技師相關切結書及證明文件，請釐清。
2.產權面積	2-1.土地所有權人清冊	請釐清191-4、446-1地號等2筆土地面積。
	2-2.合法建築物所有權人清冊	
3.棟別	3-1.建物棟別標示圖表	
	3-2.門牌編釘	
4.更新單元相關檢討	4-1.區位檢討	1. 建物套繪圖請檢附範圍內資訊說明欄資料。 2. 表2-1-1區位檢討(土地使用相關規定)，請檢附彩印網頁查詢結果。 3. 表2-1-3區位檢討(古蹟)，請檢附最新文化局網頁查詢結果（古蹟、歷史建築、聚落建築群）。 4. 表2-1-4區位檢討(公共設施用地)，請依注意事項檢附相關文件。 5. 表2-1-6(整體開發地區)，相關都市計畫缺漏。 6. 請釐清是否業依本府文化局110年3月30日北市文化文資字第1106010601號函辦理。 7. 公共設施用地清冊請修正土地所有權人/管理者誤植處，公共設施用地現況照片請檢附彩印資料，並補充拍攝角度圖例。 8. 相關附件倘為影本請加註「與正本相符」字樣，並請申請人或受託單位用印確認。
	4-2.規模檢討	1. 申請單元面積請修正為「○平方公尺及道路用地○平方公尺」。 2. 街廓總面積請依注意事項內容計算填列，併同修正更新單元面積占街廓總面積之比例。 3. 請釐清本案是否符合第4款劃定基準。
	4-3.毗鄰畸零地檢討	建物建照及使照存根影本請加註「與正本相符」字樣及用印確認。
	4-4.建築基地範圍檢討	
	4-5.空地過大基地檢討	1. 請修正檢討分析說明文字內誤植處。 2. 請依「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」檢討，合法建築物請檢附使照或合法建築物證明文件，違章建築物之認定應檢附83年12月31日以前出版之地形圖，由專業技師簽證計算面積。 3. 建築物地面層建築範圍面積有疑義，請依前開規定檢討計算更新單元範圍內建築物地面層建築範圍面積。

臺北市都市更新

有開弘城市開發股份有限公司

與正本相符

審查項目		補正意見
	4-6.山坡地檢討	
	4-7.公有地檢討	1. 請修正土地權屬及管理機關誤植處。 2. 公有地分布位置示意圖請以A3橫式地籍圖為底圖，併同修正土地權屬及管理機關誤植處。
	4-8.受保護樹木檢討	1. 函詢主管機關函文字號與附件不符，請釐清。 2. 空照圖請檢附相關圖例。 3. 基地四周照片請檢附拍攝角度圖例。 4. 相關附件倘為影本請加註「與正本相符」字樣，並請申請人或受託單位用印確認。
	4-9.歷史建築或聚落檢討	1. 請檢附最新文化局網頁查詢結果（古蹟、歷史建築、聚落建築群）。 2. 請釐清是否業依本府文化局110年3月30日北市文化文資字第1106010601號函辦理。 3. 相關附件倘為影本請加註「與正本相符」字樣，並請申請人或受託單位用印確認。
	4-10.溝渠檢討	1. 未涉及溝渠之情形無須填列涉及溝渠之檢討內容。 2. 相關附件倘為影本請加註「與正本相符」字樣，並請申請人或受託單位用印確認。
	4-11.建物棟別檢討	1. 合法建築物請檢附使照或合法建築物證明文件。 2. 表2-10：建物棟別檢討表，敦化南路2段55巷5弄5號建築完成證明文件日期誤植，倘一棟建物包含多項門牌請分列呈現，請補充說明敦化南路2段55巷9弄5號門牌編釘情形。 3. 各棟建物現況照片請於門牌地址加註門牌資訊，並檢附拍攝角度位置示意圖。 4. 建物棟別標示圖請依建物棟別檢討表載明棟別及門牌編釘資料。 5. 舊違章建物以77年8月1日前存在為限，並應檢附門牌編釘證明及航測影像等資料。
5.指標檢討	5-1.表3-0-1捷運場站周邊區域半徑300公尺內檢討表	依建築物及地區環境狀況評估標準檢討方式，請視實際情形檢附及填寫表3-0-1、表3-0-2、表3-0-3，並依範本檢附相關證明文件。
	5-2.指標（七）	1. 相關附件倘為影本請加註「與正本相符」字樣，並請申請人或受託單位用印確認。 2. 航測數值地形圖請修正土地權屬及管理機關誤植處。
6.相關會議情形	6-1.鄰地協調情形說明	1. 表1：鄰地土地清冊統計表及表2：鄰地合法建築物清冊統計表，請於備註欄位填列其他登記事項。 2. 公告張貼紀錄請註明張貼日期。 3. 請確認鄰地協調範圍是否依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」辦理。
	6-2.更新單元範圍內說明會	公告張貼記錄請加註張貼日期。
7.更新單元檢討書	檢討書內容	1. 貳一、都市計畫情形，都市計畫及土地使用分區缺漏。 2. 貳三(一)土地權屬，請修正管理機關誤植處，並修正表1內容誤植處。 3. 參三(三)請配合指標七考量地區整體性交通補充說明，表2規劃構想與圖4內容不符，請釐清。 4. 肆二、更新單元規模，請併同附件冊一規模檢討內容釐清所在街廓面積及相關數據。

有關公股城市開發股份有限公司
與正本相符

審查項目		補正意見
		5. 肆三、建築物及地區環境狀況評估標準，請依範本填寫並修正文字誤植處。 6. 肆五、更新單元涉及畸零地檢討情形，請修正文字缺漏處。 7. 肆七、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，請修正文字誤植處。 8. 肆八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式，請依範本填寫並修正文字誤植處。 9. 肆十、請確認鄰地協調範圍是否依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」辦理。 10. 圖1：請標示更新單元與捷運場站之距離，並標示捷運場站及出入口位置，請併同加註圖例及修正比例尺。 11. 圖3：請修正圖例誤植處。 12. 圖4： (1) 請補充消防救災空間相關圖例。 (2) 請標示範圍內道路用地及補充說明處理方式。 13. 圖6：請檢附北側、西側及南側鄰地正向拍攝角度(可呈現建物)照片。 14. 圖8：請於圖例載明公有土地管理機關，請修正土地權屬及管理機關誤植處。 15. 附錄二、相關函文影本請加註「與正本相符」字樣，並請申請人或受託單位用印確認。
8.其他	1. 附件冊一目錄請修正缺漏處。 2. 檢討內容跨頁應蓋騎縫章，倘為影本請加註「與正本相符」字樣，並請申請人或受託單位用印確認。 3. 所有表件請確實編列頁碼。 4. 更新單元圖請依範本載明圖名。	

臺北市都市更新企劃科

弘傑城市開發股份有限公司 負責人

與正本相符

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2段33號13樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年5月20日
發文字號：北市都新字第11060059592號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：附件1、附件2、附件3、附件4，本文附件請至下載區（https://doc-attach.gov.taipei/public/AttachDownload.jsp）驗證碼：VLU6MWSG

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：王湘晴
電話：02-27815696轉3015
傳真：02-27810570
電子信箱：ur00777@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關陽信商業銀行股份有限公司委託弘傑城市開發股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地為更新單元」涉造成鄰地土地成為畸零地疑義及鄰地是否屬已建築完成土地一案，詳如說明，請於15日內查照惠復。

說明：

一、依陽信商業銀行股份有限公司110年4月29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外同小段446、462-2地號2筆土地，經本案建築師檢討應屬64年指定有案之現有巷道範圍內，倘未納入本案更新單元內，是否涉及畸零地請協助釐清。

三、另查前開地號土地是否屬已建築完成，亦請協助釐清。

與正本相符

四、上開畸零地疑義及是否屬已建築完成土地請於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、建築物地籍套繪圖及畸零地檢討相關書件影本各1份。

正本：臺北市建築管理工程處

副本：陽信商業銀行股份有限公司、弘傑城市開發股份有限公司、臺北市都市更新處更新企劃科

局長 黃一平

本案依分層負責規定授權人員決行

弘傑城市開發股份有限公司

與正本相符

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2段33號13樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年5月20日
發文字號：北市都新字第11060059593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：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：王湘晴
電話：02-27815696轉3015
傳真：02-27810570
電子信箱：ur00777@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關陽信商業銀行股份有限公司委託弘傑城市開發股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地為更新單元」一案，涉及貴機關管有之土地參與都市更新事宜，詳如說明，請於15日內查照惠復。

說明：

一、依陽信商業銀行股份有限公司110年4月29日申請表辦理。

二、查旨揭案係依都市更新條例第23條與臺北市都市更新自治條例第15條規定申請自行劃定更新單元，申請範圍內包含同小段191-4地號國有土地及同小段446-1地號市有土地，公有土地面積合計210平方公尺，占更新單元面積比例16.36%，前開土地皆為道路用地(公共設施用地)。

三、依「臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則」（以下簡稱本處理原則）第3點，應先徵詢公有土地管理機關是否有合理之利用計畫及參與都市更新之意願；再依本處理原則第6點規定，公有土地管理機關倘表示有合理之利用計畫、不同意參與更新者，本府得駁回旨揭自劃案；旨揭自劃案倘經本府核准劃定為更新單元者，後續應依都市更新條例第46條規定公有土地及建物應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之。

四、旨揭自劃案範圍涉及貴機關管有之公有土地是否有合理之利用計畫或是否同意劃入更新單元，請貴機關於15日

弘傑城市開發股份有限公司
與正本相符

內惠賜卓見。

五、隨函檢附申請範圍地形圖、地籍圖、土地及建物清冊影本各1份，請參考。

正本：財政部國有財產署北區分署、臺北市政府工務局新建工程處
副本：陽信商業銀行股份有限公司、弘傑城市開發股份有限公司、臺北市都市更新處更新企劃科

局長 黃一平

本案依分層負責規定授權人員決行

與正本相符

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府工務局新建工程處　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓南區
承辦人：魏鈺叡
電話：1999（外縣市請撥 02-2720-8889）轉分機 8070
傳真：02-2725-8079
電子信箱：cz_11800@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5月24日
發文字號：北市工新配字第1103052912號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關陽信商業銀行股份有限公司委託弘傑城市開發股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地為更新單元」案內，涉及本處經管之同小段446-1地號市有土地是否有合理之利用計畫或是否同意劃入更新單元一節，復請查照。

說明：

一、復貴局110年5月20日北市都授新字第11060059593號函。

二、經查旨揭地號土地所在路段現況尚有地上物，本處亦查無開闢紀錄，目前亦尚無開闢計畫；後續旨案倘經本府核准劃定為更新單元，本處再依「都市更新條例」等相關規定配合辦理。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：臺北市政府工務局新建工程處工程配合科 電子公文交換章 2021/05/24 09:39:27

都市發展局 1100524
BCAA1103046571

與正本相符

檔　　號:
保存年限:

財政部國有財產署北區分署　函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：曲敏珠 (02)27814750分機1513

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年5月24日
發文字號：台財產北改字第11000147370號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局為陽信商業銀行股份有限公司委託弘傑城市開發股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地為更新單元」一案，函詢本署經管國有土地參與都市更新之相關意見一案，請查照。

說明：

一、復貴局110年5月20日北市都授新字第11060059593號函。

二、旨案範圍內本署經管同小段191-4地號國有土地，目前尚無其他使用計畫，原則同意納入更新單元，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」等相關規定續處。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：電子公文交換章 2021/05/25 09:33:02

都市發展局 1100525
BCAA1103046859

與正本相符

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市建築管理工程處　函

104482
臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年6月3日
發文字號：北市都建照字第1106156889號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：110台北市信義區市府路1號
南區1樓
承辦人：于逸奇
電話：02-27208889/1999轉8516
傳真：02-27595769
電子信箱：bm3404@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關本市大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地為更新單元涉造成同區段466及462-2地號等2筆土地成為畸零地疑義及其是否屬已建築完成土地一案，復請查照。

說明：

一、依鈞局110年5月20日北市都授新字第11060059592號函辦理。

二、依臺北市畸零地使用自治條例第4條第1項第1款（略）：「建築基地有下列情形之一者，非屬畸零地：一、鄰接土地（以下簡稱鄰地）為已建築完成、現有巷道……確實無法調整地形或合併使用。」及同條文第2項：「前項第一款所稱已建築完成，指符合下列情形之一者：
一　現況為加強磚造或鋼筋混凝土造三層樓以上建築物。
二　領有使用執照或於民國六十年十二月二十四日前領有營（建）造執照或合法房屋證明之一層樓以上之建築物。」，是畸零地及建築完成之定義依前開規定，先予敘明。

三、有關是否毗鄰466及462-2地號等2筆土地一節，按來文建築師所述前揭土地，係屬指定建築線有案之現有巷道，是旨揭都更單元毗鄰前揭土地，當得依上開條文辦理，惟該都更單元申請建築時，涉及申請建築執照或都市更新事業計畫報核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。

與正本相符

四、另466及462-2地號等2筆土地是否為建築完成之土地一節，倘前揭土地係屬指定建築線有案之現有巷，自非屬臺北市畸零地使用自治條例所稱之建築完成之土地。

正本：陽信商業銀行股份有限公司
副本：弘傑城市開發股份有限公司、臺北市都市更新處更新企劃科

處長劉美秀

本案依分層負責規定授權人員決行

與正本相符

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市建築管理工程處　函

104282
臺北市中山區建國北路2段33號13號樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年6月4日
發文字號：北市都建照字第1106159896號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：張縈恰
電話：1999(其他縣市請撥02-27208889)分機8368
傳真：02-27595769
電子信箱：bm3415@mail.taipei.gov.tw

主旨：更正本處110年6月2日北市都建照字第1106156889號函，詳如說明，請查照。

說明：

一、依鈞局110年5月20日北市都授新字第11060059592號函、本處110年6月2日北市都建照字第1106156889號函及本處110年6月2日LINE訊息紀錄單賡續辦理。

二、更正旨揭函文主旨及說明，本市大安區通化段五小段466地號土地為本市大安區通化段五小段446地號土地。

三、另更正說明四為：「另446及462-2地號等2筆土地是否為建築完成之土地一節，倘前揭土地係屬指定建築線有案之現有巷，即為建築技術規則建築設計施工編第1條第36款規定所稱之道路，非屬臺北市畸零地使用自治條例所稱之建築完成之土地，亦非畸零地。」

正本：臺北市政府都市發展局
副本：陽信商業銀行股份有限公司（含附件）、弘傑城市開發股份有限公司

處長劉美秀
本案依分層負責規定授權人員決行

臺北市都市更新企劃科

弘傑城市開發股份有限公司

與正本相符

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2段33號13樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：王湘晴
電話：02-27815696轉3015
傳真：02-27810570
電子信箱：ur00777@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國110年6月10日
發文字號：北市都新字第1103050086號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：有關貴公司委託弘傑城市開發股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地為更新單元」一案涉公有土地參與都市更新、畸零地疑義及鄰地是否屬已建築完成土地事宜，轉知公有土地經管機關及相關主管機關意見，請查照。

說明：

一、依臺北市政府工務局新建工程處110年5月24日北市工新配字第1103052912號函、財政部國有財產署北區分署110年5月24日台財產北改字第11000147370號函、臺北市建築管理工程處110年6月3日北市都建照字第1106156889號函及臺北市建築管理工程處110年6月4日北市都建照字第1106159896號函辦理。

二、隨函檢附上開函文影本，請依公有土地機關及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，如有疑問請逕洽本局，當竭誠為您解答。

正本：陽信商業銀行股份有限公司
副本：弘傑城市開發股份有限公司（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科

局長 黃一平

本案依分層負責規定授權人員決行

與正本相符

檔　　號:
保存年限:

臺北市建築管理工程處　函

地址：110台北市信義區市府路1號南區1樓
承辦人：于逸奇
電話：02-27208889/1999轉8516
傳真：02-27595769
電子信箱：bm3404@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處更新企劃科

發文日期：中華民國110年6月3日
發文字號：北市都建照字第1106156889號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地為更新單元涉造成同區段466及462-2地號等2筆土地成為畸零地疑義及其是否屬已建築完成土地一案，復請查照。

說明：

一、依鈞局110年5月20日北市都授新字第11060059592號函辦理。

二、依臺北市畸零地使用自治條例第4條第1項第1款（略）：「建築基地有下列情形之一者，非屬畸零地：一、鄰接土地（以下簡稱鄰地）為已建築完成、現有巷道……確實無法調整地形或合併使用。」及同條文第2項：「前項第一款所稱已建築完成，指符合下列情形之一者： 一 現況為加強磚造或鋼筋混凝土造三層樓以上建築物。二 領有使用執照或於民國六十年十二月二十四日前領有營（建）造執照或合法房屋證明之一層樓以上之建築物。」，是畸零地及建築完成之定義依前開規定，先予敘明。

三、有關是否毗鄰466及462-2地號等2筆土地一節，按來文建築

臺北市都市更新處更新企劃科 1100603
HOBG1106000691

與正本相符

師所述前揭土地，係屬指定建築線有案之現有巷道，是旨揭都更單元毗鄰前揭土地，當得依上開條文辦理，惟該都更單元申請建築時，涉及申請建築執照或都市更新事業計畫報核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。

四、另466及462-2地號等2筆土地是否為建築完成之土地一節，倘前揭土地係屬指定建築線有案之現有巷，自非屬臺北市畸零地使用自治條例所稱之建築完成之土地。

正本：陽信商業銀行股份有限公司
副本：弘傑城市開發股份有限公司、臺北市都市更新處更新企劃科 電子公文交換章 2021/06/03 09:30:06

與正本相符

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：張縈恮
電話：1999(其他縣市請撥02-27208889)分機8368
傳真：　02-27595769
電子信箱：bm3415@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6月4日
發文字號：北市都建照字第1106159896號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：更正本處110年6月2日北市都建照字第1106156889號函，詳如說明，請查照。

說明：

一、依鈞局110年5月20日北市都授新字第11060059592號函、本處110年6月2日北市都建照字第1106156889號函及本處110年6月2日LINE訊息紀錄單賡續辦理。

二、更正旨揭函文主旨及說明，本市大安區通化段五小段466地號土地為本市大安區通化段五小段446地號土地。

三、另更正說明四為：「另446及462-2地號等2筆土地是否為建築完成之土地一節，倘前揭土地係屬指定建築線有案之現有巷，即為建築技術規則建築設計施工編第1條第36款規定所稱之道路，非屬臺北市畸零地使用自治條例所稱之建築完成之土地，亦非畸零地。」

正本：臺北市政府都市發展局
副本：陽信商業銀行股份有限公司、弘傑城市開發股份有限公司 電子公文交換章 2021/06/04 10:48:41

都市發展局 1100604
BCAA1103050086

與正本相符

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　開會通知單

104482
臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年7月20日
發文字號：北市都新企字第1106014182號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如備註三

開會事由：召開陽信商業銀行股份有限公司委託弘傑城市開發股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地為更新單元」範圍南側鄰地都市更新法令說明會

開會時間：中華民國110年7月23日 (星期五) 下午2時0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 詹副總工程司育齊

聯絡人及電話：張中睿 助理工程員 02-27815696轉3023

出席者：財政部國有財產署北區分署、朱莊阿蕊、李吉慶、伸泰建設股份有限公司
列席者：陽信商業銀行股份有限公司、弘傑城市開發股份有限公司
副本：臺北市大安區公所、臺北市大安區義安里辦公處、臺北市都市更新處更新企劃科

備註：

一、本案前於110年4月29日由陽信商業銀行股份有限公司委託弘傑城市開發股份有限公司申請自行劃定臺北市大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地為更新單元，經查申請劃定更新單元南側鄰地（同小段474、474-1、475、476、476-1、477、478、479、480、481、481-1、481-2、481-3、481-4、482地號等15筆土地）面積為435平方公尺，考量本案劃定範圍合理性、可行性，故邀請鄰地土地及合法建築所有權人召開法令說明會議並徵詢意願。

弘傑城市開發股份有限公司

與正本相符

二、參照臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第10點，後續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、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週內（即110年8月6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分機3023），以利後續更新作業之推動。

四、響應紙杯減量政策，請自備環保杯與會。

五、應大樓電梯門禁管制，請先至1樓大廳換證。

六、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。

臺北市都市更新處

弘傑城市開發股份有限公司

與正本相符

「劃定臺北市大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地為更新單元」
南側鄰地法令說明會
會後所有權人參與意願調查表

本人　　所有之土地及建物（如下表）□同意 □不同意　納入「劃定臺北市大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元範圍內：

1. 土地：____筆地號

行政區			
地段小段			
地號			
土地面積（㎡）			
權利範圍			
持分面積（㎡）			

2. 建物：____筆建號

建號			
建物門牌			
樓地板面積（㎡）			
權利範圍			
持分面積（㎡）			

所有權人：　　（簽名或蓋章）

身分證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

1. 此意願調查表係供臺北市都市更新處110年7月23日法令說明會後，鄰地範圍參與意願之統計調查。
2. 請於法令說明會議後2週內（即110年8月6日前）將調查表寄回或傳真至臺北市都市更新處(地址：104105台北市中山區南京東路三段168號17樓；傳真電話：(02) 2781-0570)。

與正本相符

「劃定臺北市大安區通化段五小段 191-4 地號等 24 筆土地為更新單元」南側鄰地法令說明會議資料

◆ **鄰地範圍**：南側（大安區通化段五小段 474、474-1、475、476、476-1、477、478、479、480、481、481-1、481-2、481-3、481-4、482 地號等 15 筆土地）(詳下圖)。



◆**背景說明**：

1.本件係有關陽信商業銀行股份有限公司（申請人）委託弘傑城市開發股份有限公司於 110 年 4 月 29 日申請自行劃定「臺北市大安區通化段五小段 191-4 地號等 24 筆土地為更新單元」。

2.本案更新單元位於敦化南路二段 37 巷、敦化南路二段 63 巷 21 弄、敦化南路二段 55 巷、敦化南路二段所圍之街廓範圍內，土地總面積為 1283.93 平方公尺，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 100%、建物人數為 100%、土地面積 100%及建物面積為 100%。

3.本案更新單元南側鄰地（大安區通化段五小段 474、474-1、475、476、476-1、477、478、479、480、481、481-1、481-2、481-3、481-4、482 地號等 15 筆土地）面積為 435 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。

臺北市都市更新處 劃 訖
有關弘傑城市開發股份有限公司 請閱
與正本相符

◆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。

*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。

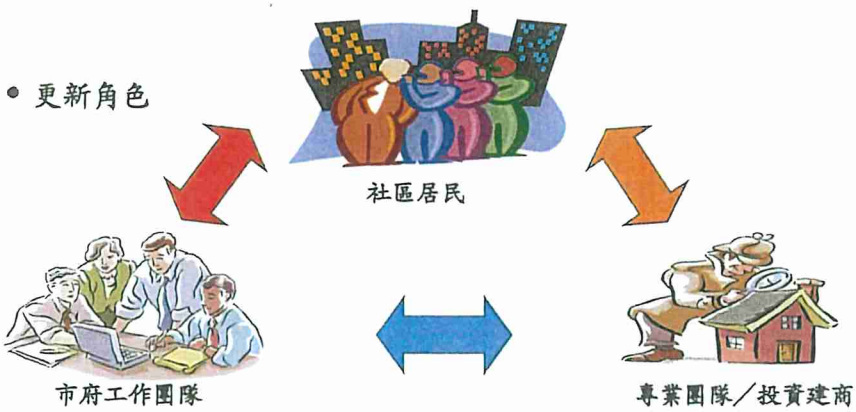
*實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

*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。

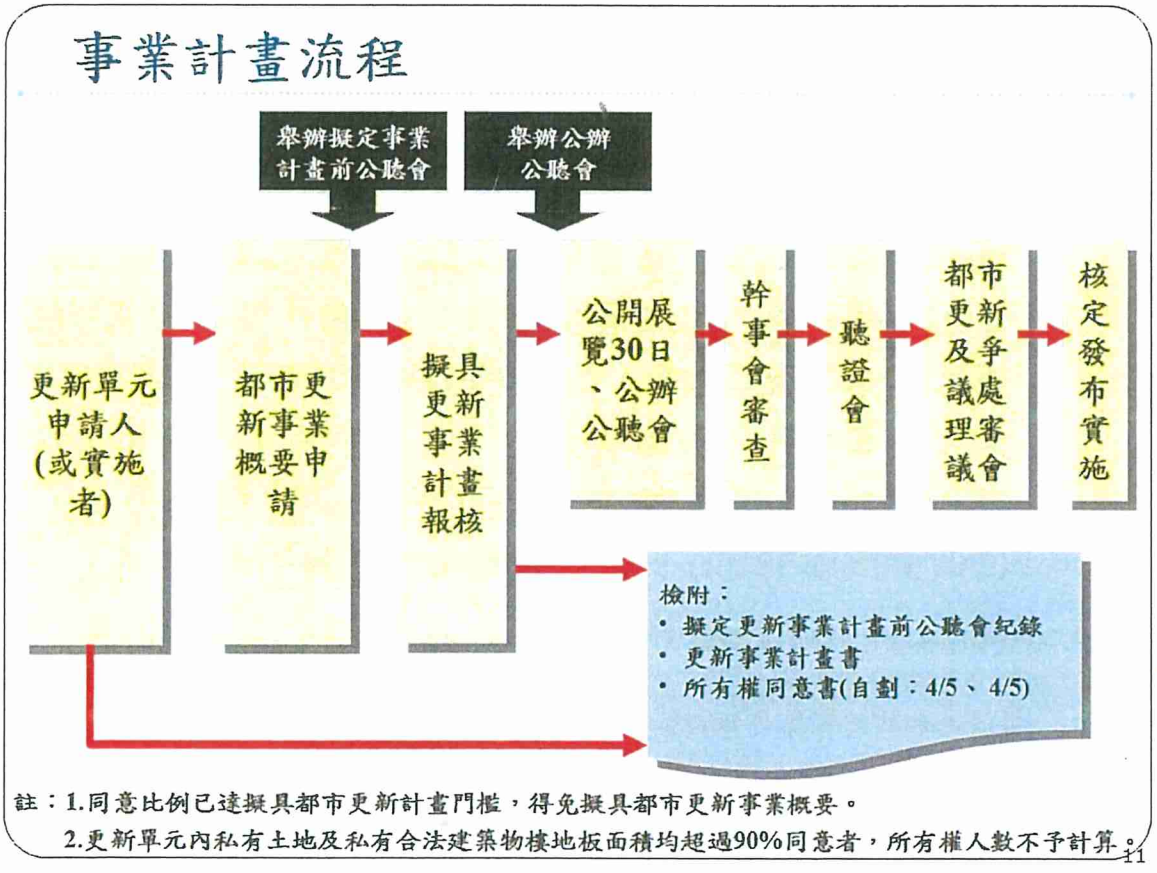
與正本相符

◆如何推動都市更新

• 更新角色



◆ 都市更新審議程序



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。

劃科
弘傑城市開發股份有限公司
與正本相符

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

104482
臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年7月27日
發文字號：北市都新企字第1106019630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：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：張中睿
電話：02-27815696轉3023
電子信箱：ur00855@mail.taipei.gov.tw

主旨：檢送本局110年7月23日召開陽信商業銀行股份有限公司委託弘傑城市開發股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地為更新單元」範圍南側鄰地法令說明會會議紀錄及意願調查表各1份，請查照。

說明：

一、依本局110年7月20日北市都新企字第1106014182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110年8月6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3023），以利後續更新作業之推動。

正本：財政部國有財產署北區分署、朱莊阿蕊、李吉慶、伸泰建設股份有限公司
副本：陽信商業銀行股份有限公司（含附件）、弘傑城市開發股份有限公司（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科

處長 陳信良

弘傑城市開發股份有限公司 陳信良

與正本相符

「劃定臺北市大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地為更新單元」
南側鄰地法令說明會　會議紀錄

一、開會時間：110年7月23日(星期五)下午2時0分

二、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)

三、主持人：詹副總工程司育齊

四、出列席單位及人員：(詳簽到簿)　　紀錄：張中睿

五、結論：

(一)有關鄰地納入更新單元範圍之原則參照本府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，請所有權人於會後2週內(即110年8月6日前)填妥寄回(本處地址：104105臺北市中山區南京東路三段168號17樓)或傳真至本處(傳真電話：(02)2781-0570)，並請財政部國有財產署於會後兩週內回復本處鄰地範圍(同小段474、474-1、475、476、476-1、477、478、479、480、481、481-1、481-2、481-3、481-4、482地號等15筆土地)倘後續如納入更新單元範圍，是否有合理之利用計畫及參與、主導辦理更新之意願，以作為後續審查劃定更新單元範圍之參考。

六、散會

弘傑城市開發股份有限公司

與正本相符

「劃定臺北市大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地為更新單元」
南側鄰地法令說明會
會後所有權人參與意願調查表

本人　　所有之土地及建物（如下表）□同意 □不同意　納入「劃定臺北市大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元範圍內：

1. 土地：____筆地號

行政區			
地段小段			
地號			
土地面積（㎡）			
權利範圍			
持分面積（㎡）			

2. 建物：____筆建號

建號			
建物門牌			
樓地板面積（㎡）			
權利範圍			
持分面積（㎡）			

所有權人：　　（簽名或蓋章）

身分證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

1. 此意願調查表係供臺北市都市更新處110年7月23日法令說明會後，鄰地範圍參與意願之統計調查。
2. 請於法令說明會議後2週內（即110年8月6日前）將調查表寄回或傳真至臺北市都市更新處(地址：104105台北市中山區南京東路三段168號17樓之1傳真電話：(02) 2781-0570)。







副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

104482
臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：張中睿
電話：02-27815696轉3023
電子信箱：ur00855@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國110年8月13日
發文字號：北市都新企字第1106020184號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本處110年7月23日召開陽信商業銀行股份有限公司委託弘傑城市開發股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區通化段五小段191-4地號等24筆土地為更新單元」南側鄰地法令說明會鄰地所有權人參與更新意願調查結果，請查照。

說明：

一、依本處110年7月20日北市都新企字第1106014182號開會通知單、110年7月27日北市都新企字第1106019630號函附會議紀錄（諒達）續辦。

二、檢附旨案範圍南側鄰地法令說明會鄰地所有權人參與更新意願調查結果，參考臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第10點:「有關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」，經統計南側鄰地所有權人參與更新之意願比例未高於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例，綜上本案以原範圍續行辦理。

正本：財政部國有財產署北區分署、朱莊阿蕊、李吉慶、伸泰建設股份有限公司
副本：陽信商業銀行股份有限公司（含附件）、弘傑城市開發股份有限公司（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科

處長 陳信良

與正本相符

陽信商業銀行股份限公司委託弘傑城市開發股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區通化段五小段 191-4 地號等 24 筆土地為更新單元」範圍南側鄰地法令說明會會後所有權人參與意願調查統計

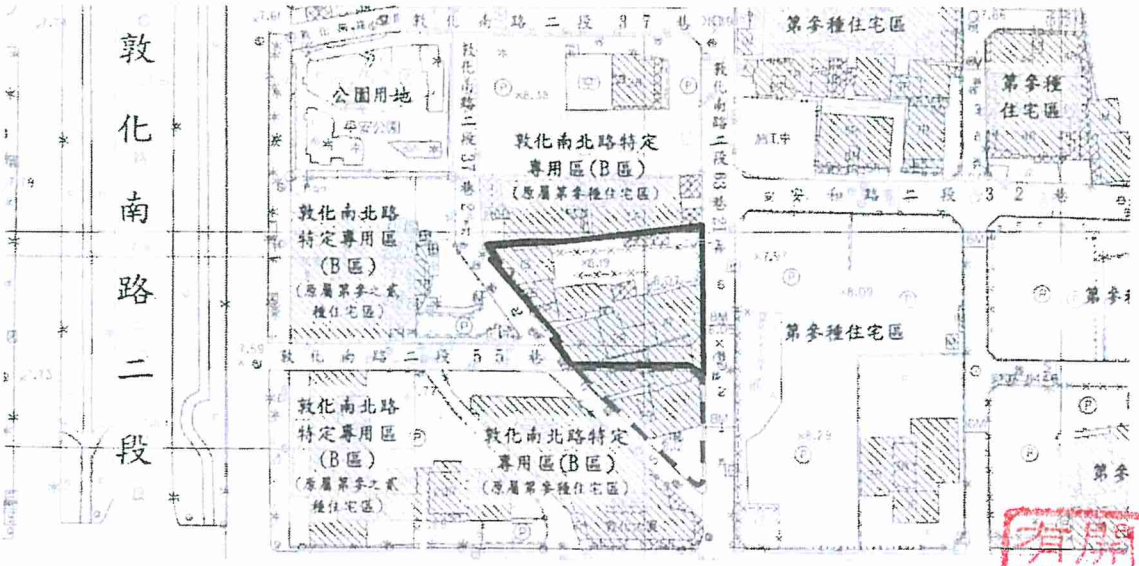
一、截至 110 年 8 月 6 日前回覆之意願調查表統計結果如下：

■南側鄰地範圍（大安區通化段五小段 474、474-1、475、476、476-1、477、478、479、480、481、481-1、481-2、481-3、481-4、482 地號等 15 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)	4	435	0	0
回覆同意數(B)	1	240	0	0
同意比例(B/A)%	25%	55.17%	0%	0%
回覆不同意數(C)	1	39	0	0
不同意比例(C/A)%	25%	8.97%	0%	0%
未表達意願數(D)	2	156	0	0
未表達意願比例(D/A)%	50%	35.86%	0%	0%

二、檢附範圍圖供參

◆ **鄰地範圍：南側**（大安區通化段五小段 474、474-1、475、476、476-1、477、478、479、480、481、481-1、481-2、481-3、481-4、482 地號等 15 筆土地）(詳下圖)。



申請範圍　鄰地範圍

有限公司 弘傑城市開發股份 陳黃
與正本相符