民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市信義區雅祥段一小段614地號等10筆土地為更新單元檢討書

臺北市都市更新企

申請人：達永建設股份有限公司

中華民國110年2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 4
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 7
四、更新單元涉及都市計畫之擬訂及變更情形 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 8
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 8
八、更新單元範圍內公有土地意見 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
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。 12
陸、 附圖 12
附錄一、、公民或團體陳情意見處理情形 25
附錄二、相關函文(公部門意見往來公文) 26

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 3-1 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(2)18
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖 19
圖 5 更新單元範圍內現況照片圖 20
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖 21
圖 7 更新單元建築物套繪圖 22
圖 8 更新單元地籍圖 23
圖 9 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畫構想表 6
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(606、606-2 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表 ... 10
表 5 ：相鄰土地(607、607-1、610、610-1、612 及 612-1 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表 11
表 6：相鄰土地(613 地號)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 14

案名：劃定臺北市信義區雅祥段一小段614地號等10筆土地為更新單元檢討書

申請人：達永建設股份有限公司

一、計畫位置：基隆路一段、基隆路一段87巷、基隆路一段37巷及永吉路所圍街廓內之西側。

二、計畫範圍：臺北市信義區雅祥段一小段614、615、615-1、616、617、617-1、618、618-2、618-3及619地號等10筆土地。

三、計畫面積：3,508.00平方公尺。

四、法令依據：都市更新條例第23條及臺北市都市更新自治條例第15條。

壹、 計畫位置及範圍

本更新單元位於基隆路一段(40M)、基隆路一段87巷(8M)、基隆路一段37巷(8M)及永吉路(30M)所圍街廓內之西側(詳圖2)。範圍包括臺北市信義區雅祥段一小段614、615、615-1、616、617、617-1、618、618-2、618-3及619地號等10筆土地，單元面積3,508.00平方公尺。

貳、 發展現況

一、 都市計畫情形

本更新單元位於「修訂基隆河、三張犁截水溝下游(松山段部分)忠孝東路、基隆路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案(79.09.21府工二字第79052708號)」及「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案(84.09.27府都二字第84064377號)」範圍內。更新單元土地使用分區為第二種商業區及第三種住宅區，建蔽率分別為65%及45%，容積率分別為630%及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、空地及廢墟使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元範圍內共有4棟建物，位於東側有3棟建物，最東側之2棟建物屋齡約43年，建物為4層鋼筋混凝土造建築物，使用現況為住宅使用；位於東側靠左之建物屋齡約49年，建物為4層鋼筋混凝土造建築物，使用現況為空屋；位於西側之建物屋齡約51年，建物為1層加強磚造建築物，使用現況為廢墟(詳冊一P.106)。

(三) 周邊土地及建築物使用現況

本更新單元周邊鄰近之土地及建築物主要為商業及住宅使用。東北側有國小用地，現況已開闢作為臺北市立興雅國民小學使用；西南側有高中用地，現況已開闢作為臺北市立松山高級中學使用；東側有兩座公園用地(福祥公園、雅祥公園)、郵政用地及市場用地；

南側有一處停車場用地。

三、 土地及建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元共包含信義區雅祥段一小段 614、615、615-1、616、617、617-1、618、618-2、618-3 及 619 地號等 10 筆土地，其中公有土地面積 2,069.00 平方公尺，管理機關為國防部政治作戰局，其餘均為私有土地，面積為 1,439.00 平方公尺。

（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 2,771.76 平方公尺，均為私有。

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	國防部政治作戰局	2,069.00	58.98%
	私有		1,439.00	41.02%
	合計		3,508.00	100.00%
合法建築物	公有	-	0.00	0.00%
	私有		2,771.76	100.00%
	合計		2,771.76	100.00%

四、 更新課題

（一）更新單元範圍內建物已超過 30 年，其耐震及防火性能皆不足且缺乏公共開放空間，有消防救災之疑慮。

（二）更新單元內現況停車空間不足，現況建物均無地下停車空間，停車需求外溢至周邊巷弄，導致巷弄內汽、機車占停情況嚴重，降低周邊道路服務水準，影響用路人權益及消防救災作業之執行。

（三）更新單元內都市土地使用效益不足，現況有大面積空地及廢墟，成為該地區之治安死角。

參、 實質再發展

一、 更新單元與都市計畫關係說明

本更新單元周邊 500 公尺範圍所涉及之都市計畫包含「修訂基隆河、三張犁截水溝下游(松山段部分)忠孝東路、基隆路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案(79.09.21 府工二字第 79052708 號)」及「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案(84.09.27 府都二字第 84064377 號)」。

二、 周邊環境發展

(一) 公共開放空間系統

本更新單元於臨計畫道路側未來將退縮人行步道系統，希望成為鄰近街廓後續更新之典範。未來期望鄰近街廓辦理都市更新時，均以臨接都市計畫道路側留設供行人行走之使用空間為原則，逐步由點、線、面方式串聯，建立具有都市活動脈絡之系統，並集中留設開放空間，以增強火災的區隔性與災害時避難通路的流暢性，達到都市防災之效果。

(二) 交通動線配置

1. 基地周邊交通系統及交通環境

本更新單元周邊計畫道路均已開闢完成。主要道路為雙向道(南北向)之基隆路一段(40 公尺)及雙向道(東西向)之永吉路(30 公尺)為主，次要道路為雙向道(東西向)之基隆路一段 87 巷(8 公尺)為主，未來仍維持現況通行；周邊大眾運輸以公車及捷運為主，最近之公車站位於永吉路上，為興雅國小站；捷運站為捷運市政府站。

(三) 現有周邊公共設施配置

更新單元周邊公共設施尚稱完備，鄰近公共設施包含國小用地(臺北市立興雅國民小學)、高中用地(臺北市立松山高級中學)、公園用地(福祥公園、雅祥公園)、郵政用地、市場用地及停車場用地。

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未來辦理都市更新時，基地相鄰街廓道路對側進深30公尺所涉及之街廓所臨計畫道路若未達8公尺寬度，則建議補足8公尺，並退縮留設2公尺以上無遮簷人行步道；其餘臨計畫道路側建議退縮留設2公尺以上無遮簷人行步道，以串聯本區人行步道，建立完善的人行動線系統，提高行人舒適的行走空間(詳圖3)。

（二）更新單元範圍內

本更新單元臨基隆路一段87巷、基隆路一段及永吉路側退縮3.64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。

（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，基地臨基隆路一段87巷、基隆路一段及永吉路側退縮3.64公尺以上無遮簷人行步道，並於更新單元東側與鄰地相連之人行空間部分，建議退縮3.64公尺以上無遮簷人行步道，以提供區域居民及車輛通行，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(基隆路一段87巷)，且臨路均退縮3.64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

本案更新後於基地臨基隆路一段側規劃消防救災活動空間，包含留設雲梯車作業空間(8 公尺x20 公尺)及雲梯車消防救災範圍(雲梯車作業空間延伸11公尺)，加強基地內防災機能(詳圖4)；另本案鄰近國小用地(臺北市立興雅國民小學)、高中用地(臺北市立松山高級中學)及公園用地(福祥公園、雅祥公園)，亦可作為基地內及鄰近地區緊急避難場所。建築規劃方面，本案未來將融入「綠建築」設計理念，打造一處自然永續、節能減碳的都市環境。

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，本案將於基地臨基隆路一段87巷、基隆路一段及永吉路側退縮3.64公尺以上無遮簷人行道，並於更新單元東側與鄰地相連之人行空間部分，建議退縮3.64公尺以上無遮簷人行步道，以提供鄰里居民及車輛通行。(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、住宅大廳出入口、商業使用出入口、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2：公益性設施及相關配置之規畫構想表

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.基地臨計畫道路側將退縮 3.64 公尺以上無遮簷人行道，以維護行人安全並提升地區環境品質。 2.未來更新後基地所產生之停車需求內化處理，改善現況路邊停車之情形，解現況停車空間不足之情形。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	1.於基地西側計畫道路規劃1處消防救災活動空間，包含留設雲梯車作業空間(8 公尺x20 公尺)及雲梯車消防救災範圍(11公尺)，加強基地內防災機能。。 2.融入「綠建築」設計理念，打造一處自然永續、節能減碳的都市環境。
3	提供地區性公益回饋	基地臨基隆路一段87巷、基隆路一段及永吉路側退縮3.64 公尺以上無遮簷人行道，以提供良好的人行空間。

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
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、住宅大廳出入口、商業使用出入口、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 3,508.00 平方公尺，其所在街廓面積為 5,428.00 平方公尺，占該街廓 64.63%，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，指標(五)、指標(六)：

（一）指標五：「更新單元內建築物經臺北市政府工務局衛生下水道工程處確認，未銜接公共污水下水道系統之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。」：申請範圍內總計建築物 4 棟，本案已於 109 年 10 月 22 日發文函詢(弘開(更)字第 1091022701 號函)，並於 109 年 10 月 23 日收到臺北市工務局函復(北市公衛營字第 1093019197 號函)，經臺北市政府工務局衛生下水道工程處確認未銜接公共污水下水道系統者，合計為 4 棟，占建築物總棟數比例 100.00%，符合規定。

（二）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 4 棟，共有 1 棟為 51 年加強磚造建築物、1 棟為 49 年鋼筋混凝土造建築物及 2 棟為 43 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%。前開建築物經潘正華建築師簽認，無設置電梯設備之棟數共 2 棟，棟數比例 50.00%，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

本更新單元經潘正華建築師簽證檢討，更新單元範圍內相鄰土地 607、607-1、610、610-1、612、612-1 地號（等）6 筆土地為畸零地，另本更新單元於 109 年 12 月 23 日收到台北市建築管理工程處函復(北市都建照字第 1093236427 號函)確認上述地號為畸零地，後續將依本市畸零地使用自治條例規定辦理。

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 10 月 21 日函詢文化局(弘開(更)字第 1091021701 號函)，並於 109 年 10 月 27 日收到函復(北市文化文資字第 1093029446 號函)：本案無涉及歷史建築及暫定歷史建築之情形；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。。

本更新單元已於 109 年 11 月 10 日函詢工務局水利工程處(弘開(更)字第 1091110701 號函)，並於 109 年 11 月 18 日收到函復(北市工水下字第 1096010717 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施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。

本更新單元已於 109 年 11 月 3 日函詢文化局(弘開(更)字第 1091103706 號函)，並於 109 年 11 月 9 日收到函復(北市文化資源字第 1093030227 號函)：本更新單元範圍內涉及一株已列管之受保護榕樹(列管編號 2448)，未來應依「臺北市樹木保護自治條例」規定辦理。

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國防部政治作戰局，並已於 109 年 11 月 25 日收到國防部政治作戰局來函(國政眷服字第 1090253231 號函)：…考量主導都市更新需具備土地整合、建築設計及財務規劃等相關專業，為確保國有土地權益，請臺北市都市發展局檢討是否主導後續眷地實施公辦都更相關作業，並按「都市更新條例」相關規定擔任實施者或經公開評選程序，委託都市更新事業機構等方式執行；倘貴局無意願，則本局眷地依同條例第 46 條規定，被動參與旨揭自辦都市更新，後續依都市更新程序節點適時表達相關意見。

110 年 1 月 4 日收到臺北市都市發展局來函(北市都新字第 1097013481 號函)：…更新單元內公有土地不予選定為公辦都更案。

110 年 1 月 7 日收到國防部政治作戰局來函(國政眷服字第 1100001560 號函)：…依都市更新條例第 46 條規定，被動參與案內民間自辦都市更新，後續依都市更新程序節點適時表達相關意見。。

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 109 年 10 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）	23	23	1,439.00	2,771.76
目前有更新意願數(B)	7	6	203.10	514.09
目前有更新意願比(B/A)	30.43%	26.09%	14.11%	18.55%
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)	16	17	1,235.90	2,257.67
目前未表達意願比(D/A)	69.57%	73.91%	85.89%	81.45%

統計日期：109年10月28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10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5及表6。

表4：相鄰土地(606、606-2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）	7	7	113.00	301.92
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）	2	2	65.91	176.12
目前無更新意願比(C/A)	28.57%	28.57%	58.33%	58.33%
目前未表達意願數(D)	5	5	47.09	125.80
目前未表達意願比(D/A)	71.43%	71.43%	41.67%	41.67%

統計日期：109年10月28日止

表5 ：相鄰土地(607、607-1、610、610-1、612及612-1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）	10	-	372.00	-
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）	4	-	179.40	-
目前無更新意願比(C/A)	40.00%	-	48.23%	-
目前未表達意願數(D)	6	-	192.60	-
目前未表達意願比(D/A)	60.00%	-	51.77%	-

統計日期：109年10月28日止

表6 ：相鄰土地(613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）	2	1	110.00	59.88
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）	-	-	-	-
目前無更新意願比(C/A)	-	-	-	-
目前未表達意願數(D)	2	1	110.00	59.88
目前未表達意願比(D/A)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

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，相鄰土地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%，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 30.43%、建物人數為 26.09%、土地面積14.11%及建物面積為18.55%，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

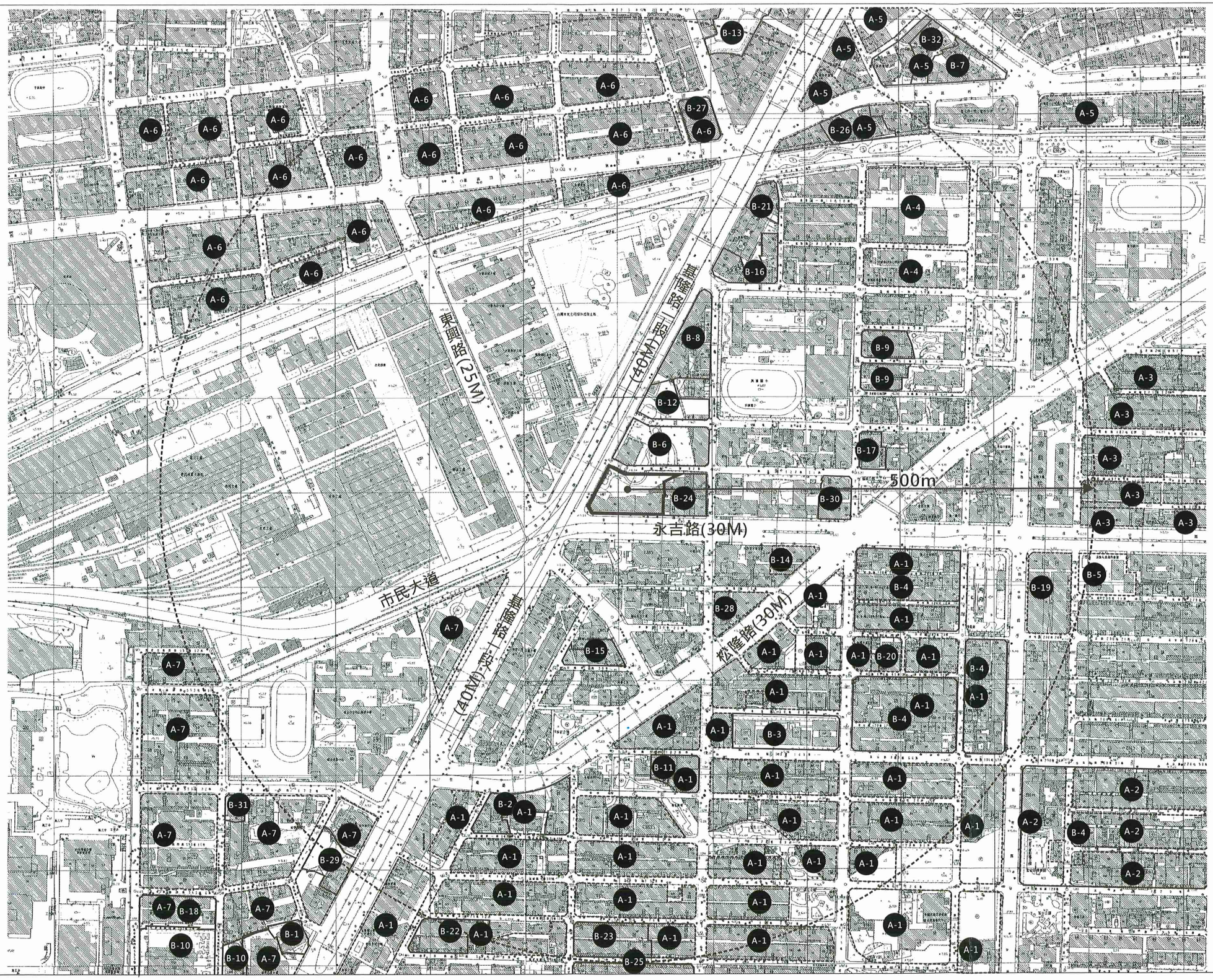


圖1：更新單元位置圖　圖例：更新單元　鄰近已公告更新地區　鄰近已劃定更新單元　比例尺：1/4000

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	107年12月10日府都新字第10720232311號	富生公園附近更新地區
A-2	107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號	永吉路、松山路、松信路遷建住宅基地更新地區
A-3	107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號	五常公園附近更新地區
A-4	107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號	兒童福利中心A基地更新地區
A-5	107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號	松山車站附近更新地區
A-6	107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號	市民大道沿線軸帶(臺北機廠以北)更新地區
A-7	107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號	臺北機廠南側更新地區
B-1	94 年 11 月 24 日府都新字第 09406021400 號	臺北市信義區逸仙段二小段 107-2 地號等 6 筆土地為更新地區（更新單元）
B-2	96 年 6 月 20 日府都新字第 09603298000 號	臺北市信義區雅祥段四小段 440 地號等 11 筆土地為更新單元
B-3	96 年 11 月 19 日府都新字第 09606504701 號	臺北市信義區雅祥段三小段 233 地號等 2 筆土地為更新單元
B-4	97 年 3 月 7 日府都新字第 09700482600 號	臺北市信義區虎林段五小段 15 地號等 7 筆土地為更新單元
B-5	97 年 12 月 25 日府都新字第 09707447500 號	臺北市信義區永吉段二小段 376 地號等 30 筆土地為更新單元
B-6	98 年 2 月 18 日府都新字第 09800114600 號	臺北市信義區雅祥段一小段 578 地號等 15 筆土地為更新單元
B-7	98 年 3 月 30 日府都新字第 09800766700 號	臺北市松山區寶清段二小段 60-1 地號等 50 筆土地為都市更新單元
B-8	98 年 5 月 8 日府都新字第 09802119000 號	臺北市信義區雅祥段一小段 458 地號等 28 筆土地為更新單元
B-9	98 年 7 月 10 日府都新字第 09802880900 號	臺北市信義區雅祥段一小段 125 地號等 29 筆土地為更新單元
B-10	99 年 1 月 25 日府都新字第 09900014700 號	臺北市信義區逸仙段二小段 151 地號等 18 筆土地為更新單元
B-11	99 年 2 月 10 日府都新字第 09900055100 號	臺北市信義區雅祥段四小段 364-1 地號等 19 筆土地為更新單元
B-12	99 年 4 月 16 日府都新字第 09900754600 號	臺北市信義區雅祥段一小段 492 地號等 12 筆土地為更新單元
B-13	99 年 4 月 23 日府都新字第 09701277300 號	臺北市松山區寶清段二小段 353 地號等 22 筆土地為更新單元
B-14	99 年 8 月 12 日府都新字第 09902258300 號	臺號北市信義區雅祥段三小段 10 地號等 20 筆土地更新單元
B-15	99 年 8 月 12 日府都新字第 09902313400 號	臺北市信義區雅祥段四小段 127-2 地號等 12 筆土地為更新單元

編號	劃定日期及文號	案名
B-16	100 年 5 月 20 日府都新字第 10030440800 號	臺北市信義區雅祥段一小段 411 地號等 11 筆土地為更新單元
B-17	101 年 2 月 8 日府都新字第 10003889400 號	劃定臺北市信義區雅祥段一小段 228-5 地號等 21 筆土地為更新單元(已失效)
B-18	101 年 4 月 2 日府都新字第 10130319800 號	劃定臺北市信義區逸仙段二小段 78 地號等 19 筆土地為更新單元(已失效)
B-19	101 年 4 月 3 日府都新字第 10130051900 號	劃定臺北市信義區永吉段二小段 749 地號等 31 筆土地為更新單元(已失效)
B-20	101 年 4 月 3 日府都新字第 10130052000 號	劃定臺北市信義區雅祥段二小段 201-1 地號等 18 筆土地為更新單元(已失效)
B-21	101 年 4 月 10 日府都新字第 10130191200 號	劃定臺北市信義區雅祥段一小段 349 地號等 12 筆土地為更新單元
B-22	101 年 4 月 10 日府都新字第 10130118400 號	劃定臺北市信義區雅祥段四小段 735 地號等 45 筆土地為更新單元
B-23	101 年 5 月 23 日府都新字第 10130958400 號	劃定臺北市信義區雅祥段四小段 624 地號等 22 筆土地為更新單元(已失效)
B-24	102 年 9 月 4 日府都新字第 10230405100 號 104 年 4 月 10 日府都新字第 10332471600 號	劃定臺北市信義區雅祥段一小段 599 地號等 30 筆土地為更新單元(已失效)
B-25	102 年 9 月 14 日府都新字第 10230804800 號	劃定臺北市信義區雅祥段四小段 662 地號等 32 筆土地為更新單元
B-26	2014 年 12 月 18 日府都新字第 10330537900 號	劃定臺北市松山區寶清段二小段 238-5 地號等 22 筆土地及信義區雅祥段一小段 13-2 地號 1 筆土地為更新單元
B-27	104 年 4 月 17 日府都新字第 10331990600 號	劃定臺北市松山區寶清段五小段 47-2 地號等 17 筆土地為更新單元(已失效)
B-28	104 年 4 月 17 日府都新字第 10331824800 號	劃定臺北市信義區雅祥段三小段 66 地號等 23 筆土地為更新單元(已失效)
B-29	105 年 4 月 11 日府都新字第 10530050800 號	劃定臺北市信義區逸仙段二小段 68-2 地號等 15 筆土地為更新單元(已失效)
B-30	105 年 8 月 18 日府都新字第 10432599500 號	劃定臺北市信義區雅祥段一小段 227-4 地號等 10 筆土地為更新單元
B-31	106 年 10 月 11 日府都新字第 10632006300 號	劃定臺北市信義區逸仙段二小段 69 地號等 3 筆土地為更新單元
B-32	106 年 10 月 23 日府都新字第 10632160400 號	劃定臺北市松山區寶清段二小段 155 地號等 25 筆土地為更新單元

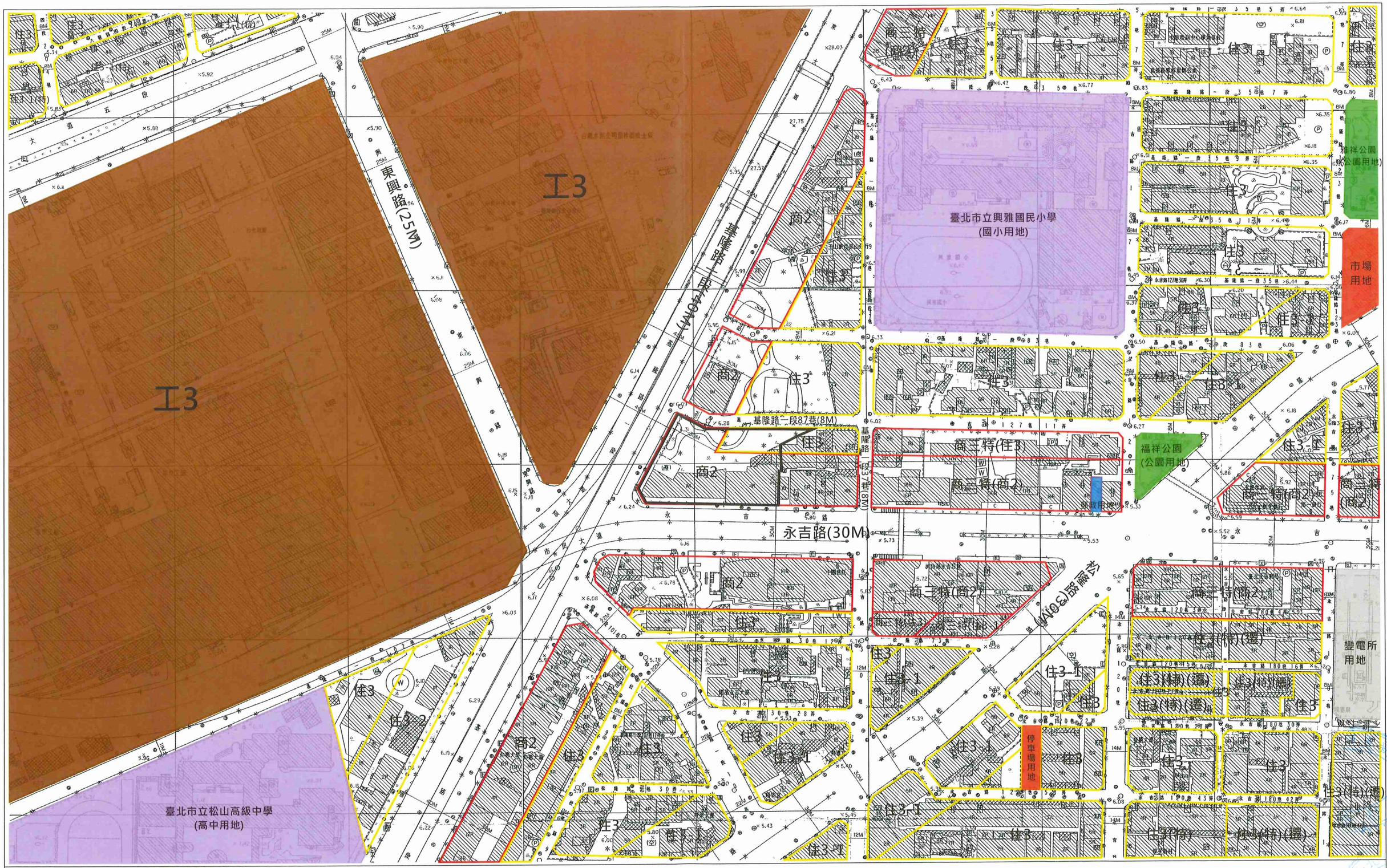


圖2:更新單元都市計畫圖

圖例: 更新單元範圍 | 商業區 | 住宅區 | 國小 國小用地 | 高中 高中用地 | 公園用地 | 市 市場用地 | 停 停車場用地 | 工業用地 | 郵政用地 | 變電所用地

比例尺: 1/2000

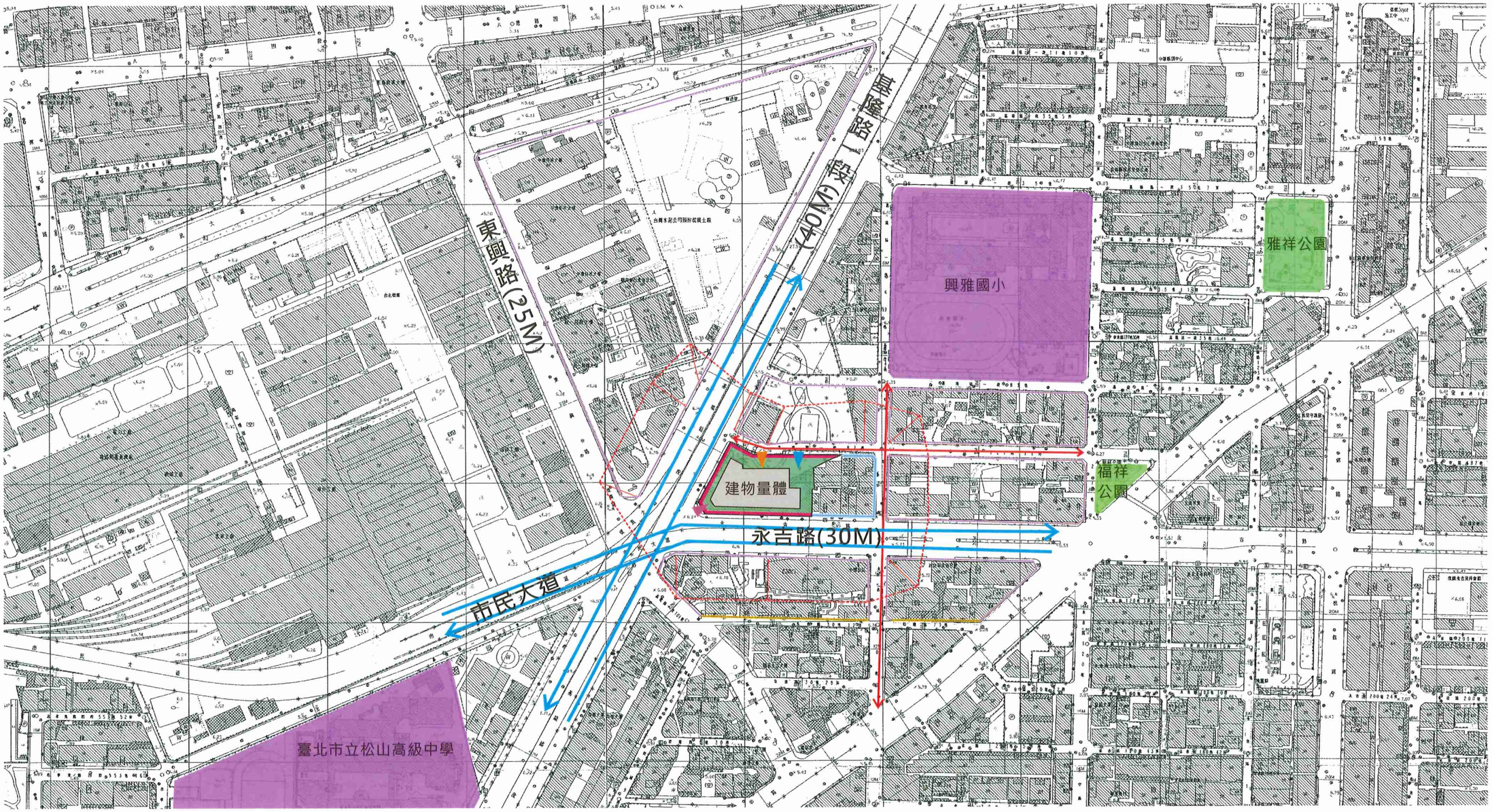


圖3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深30公尺範圍建議圖

- 更新單元
- 30公尺建議範圍
- 建議面臨未達8公尺道路，需先退縮補足8公尺並作順平處理後，再退縮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
- 退縮3.64公尺以上無遮簷人行道
- 綠化空間
- 建物量體
- 主要動線
- 次要動線
- 建議人行動線
- 車道出入口
- 住宅大廳出入口
- 商業使用出入口
- 比例尺： 1/3000

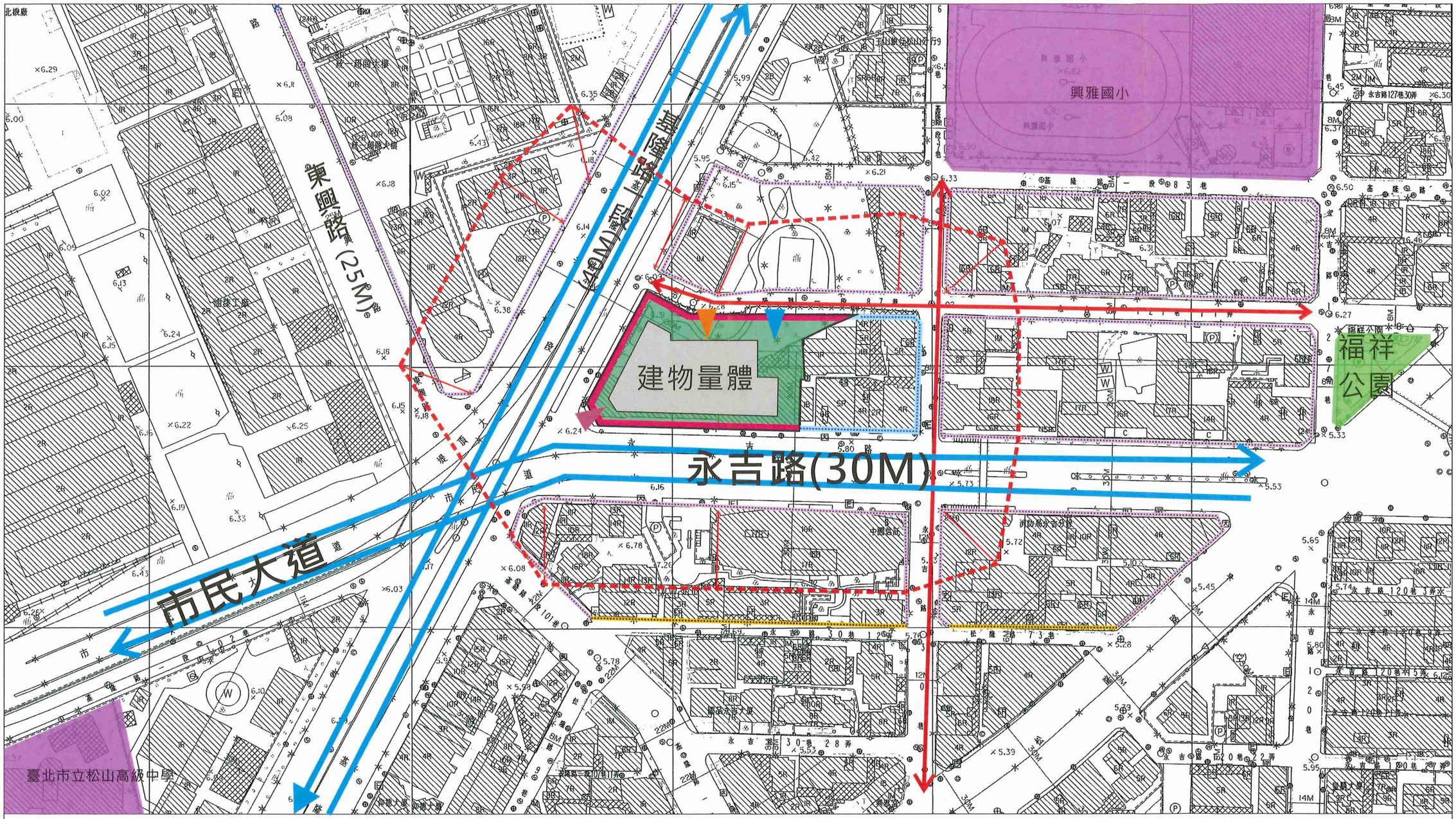


圖3-1：
更新單元所在街廓及其相鄰街廓
道路對側進深30公尺範圍建議圖(2)

- 更新單元
- 30公尺建議範圍
- 建議面臨未達8公尺道路，需先退縮補足8公尺並作順平處理後，再退縮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
- 退縮3.64公尺以上無遮簷人行道
- 綠化空間
- 建物量體
- 主要動線
- 次要動線
- 建議人行動線
- 車道出入口
- 住宅大廳出入口
- 商業使用出入口
- 比例尺：1/1500

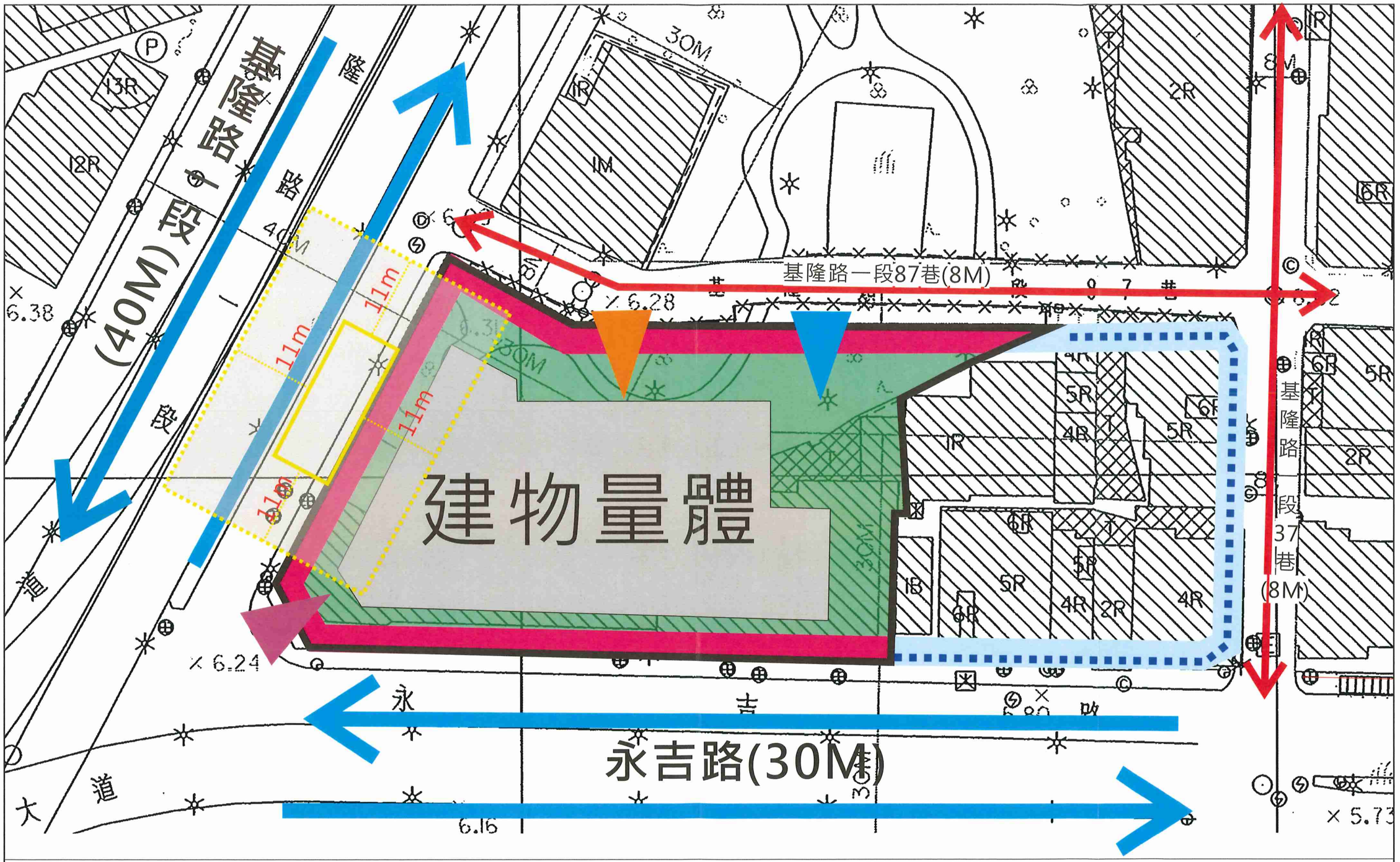


圖4：更新單元範圍內規劃構想圖

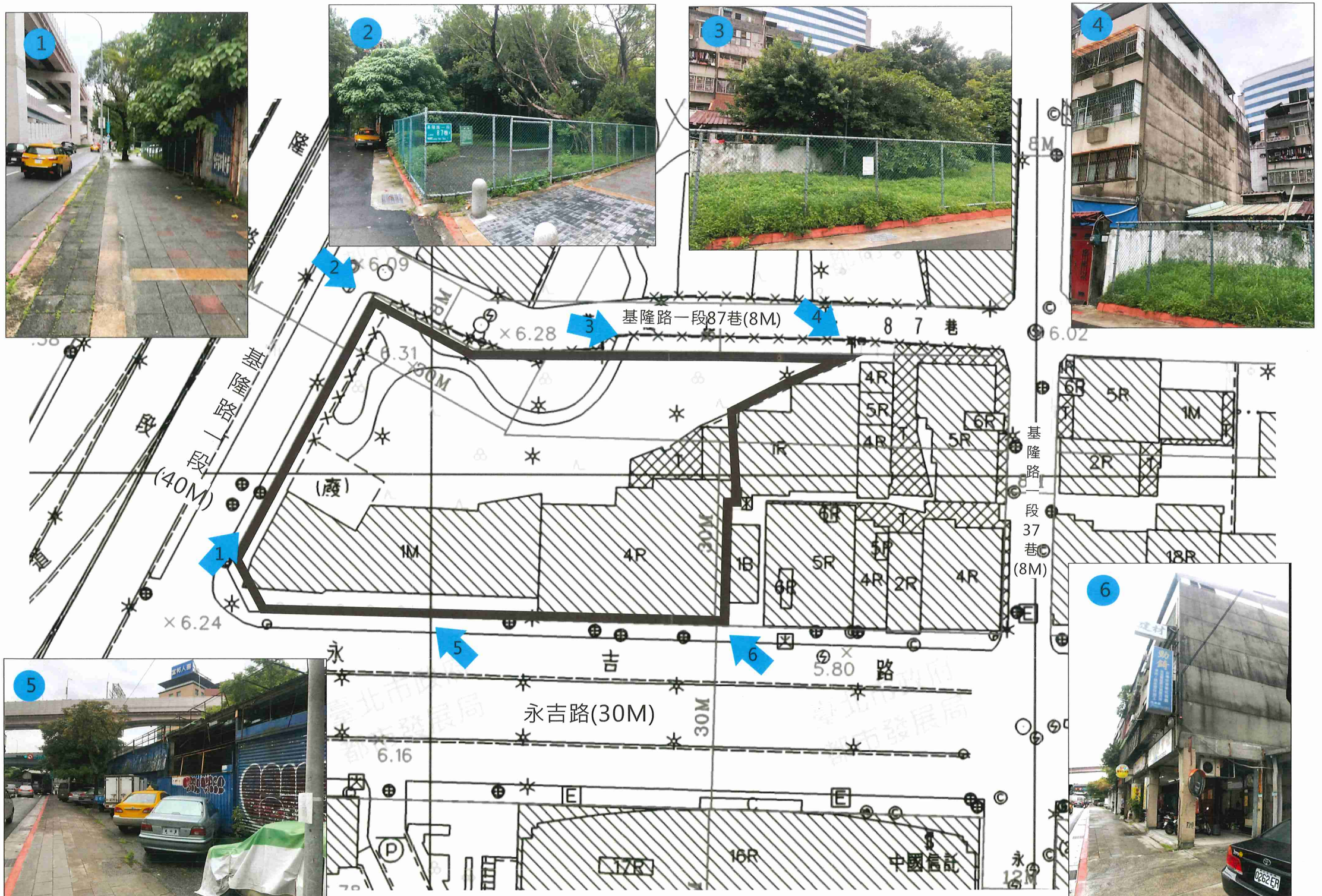


圖5：更新單元範圍內現況照片圖　　圖例：更新單元　編號 拍攝角度　編號 現況照片

圖6：更新單元範圍外及周邊現況現況照片圖

圖例：更新單元　編號 拍攝角度　編號 現況照片

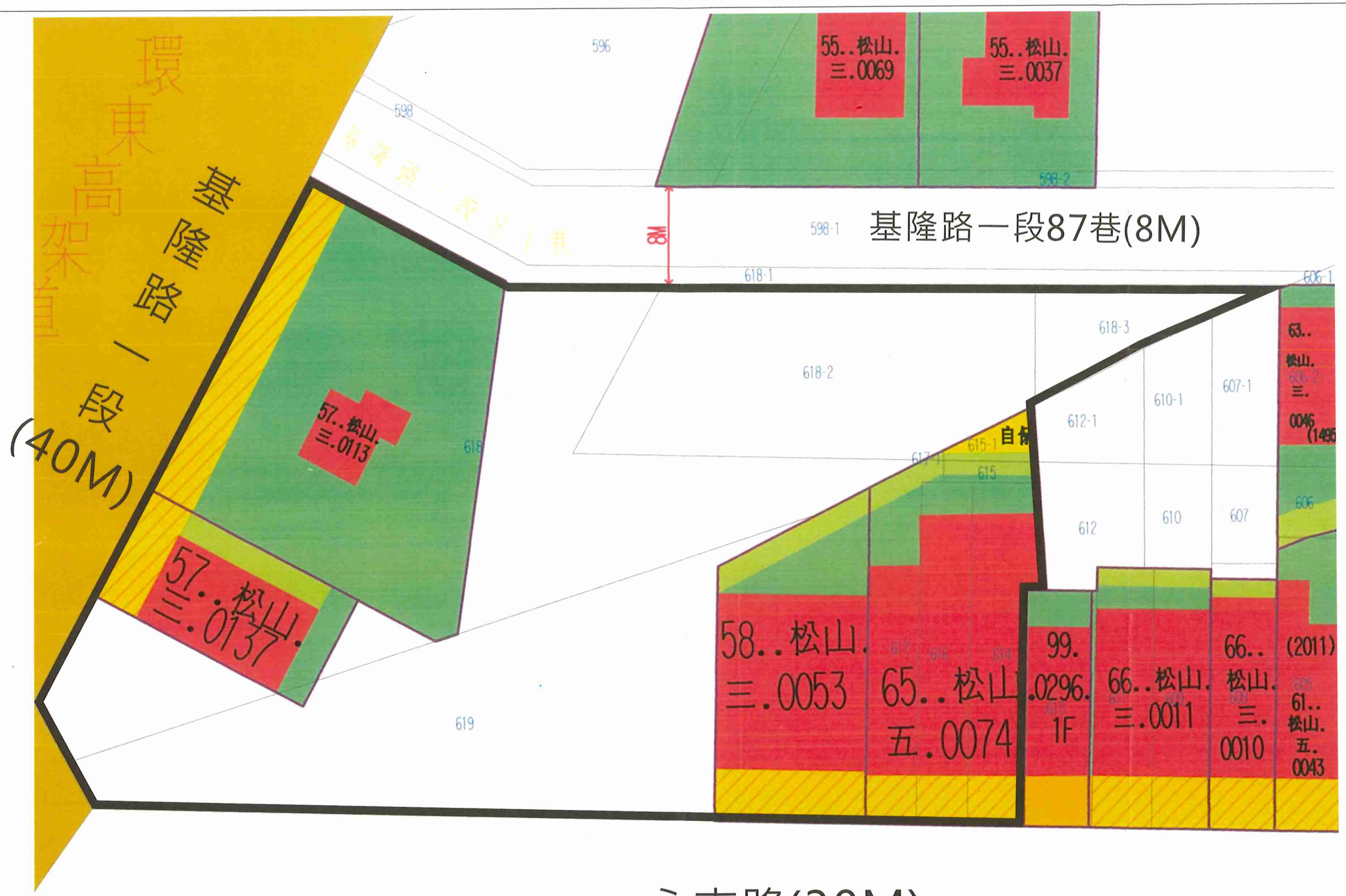


圖7：更新單元建築物套繪圖　　圖例：□更新單元　　比例尺：1/350

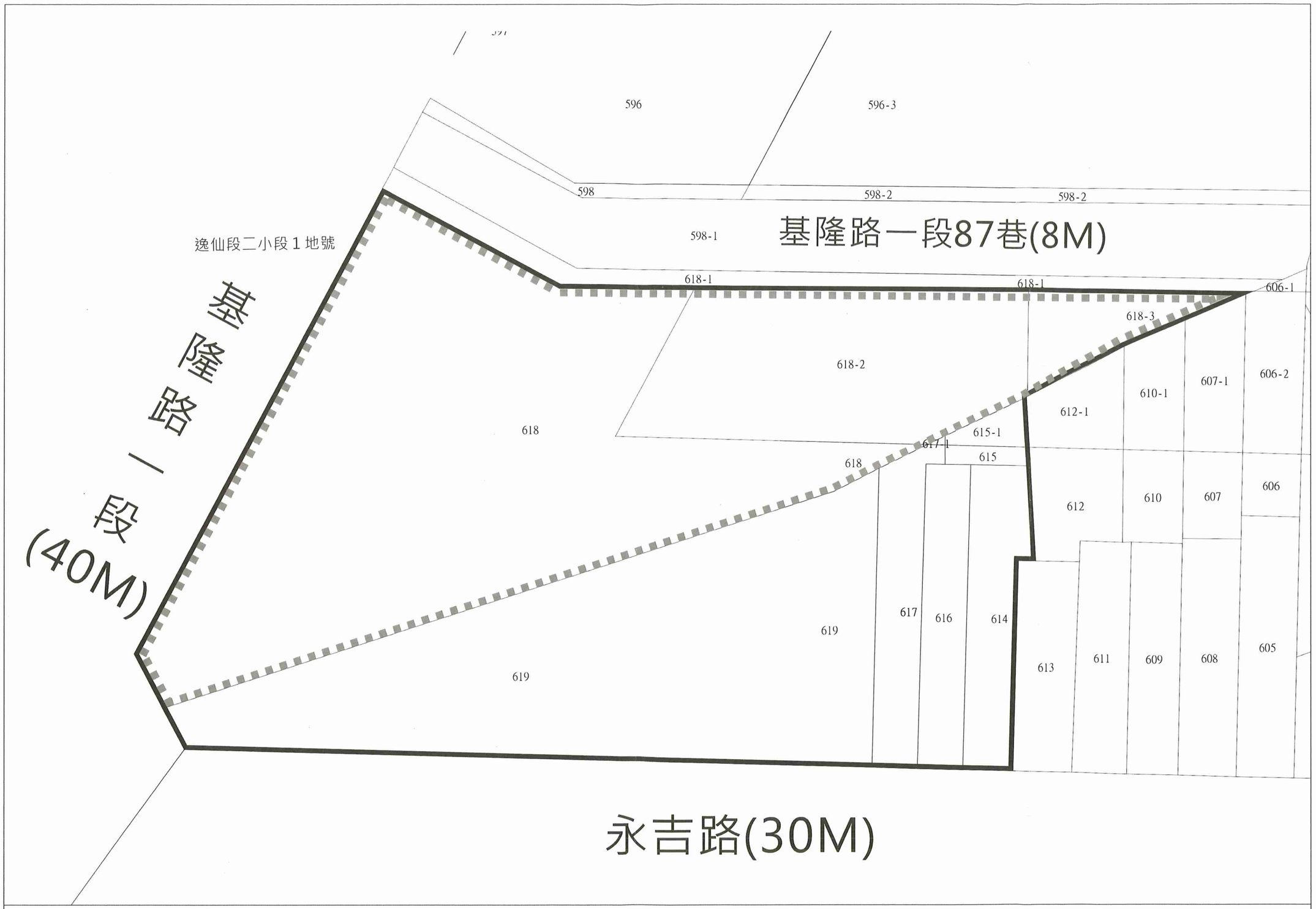
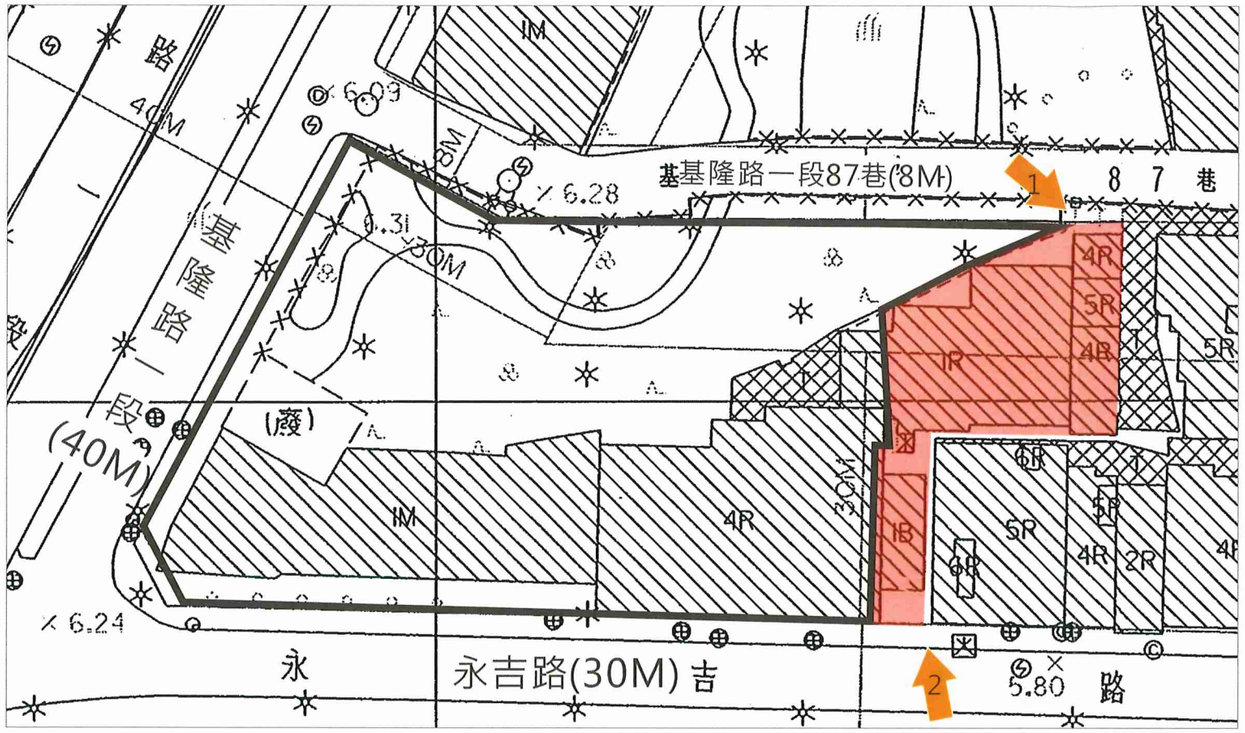
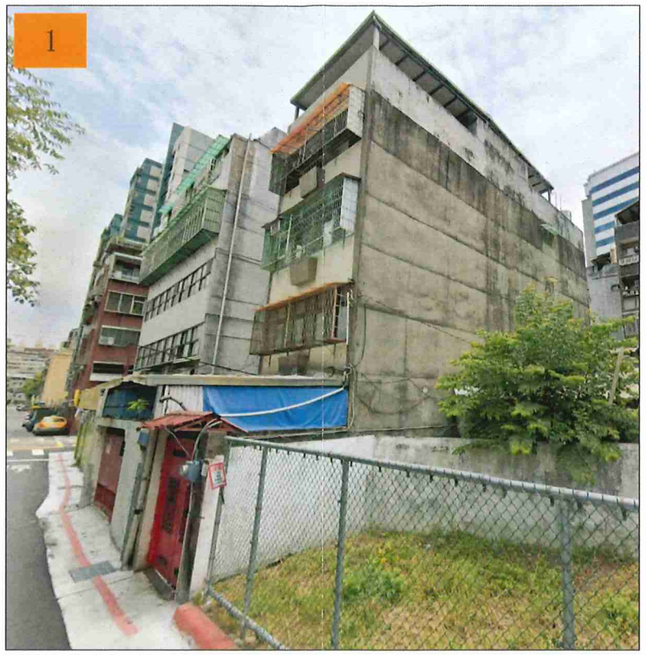


圖8：更新單元地籍圖　圖例：更新單元　國有土地 / 國防部政治作戰局　比例尺：1/350







位置	地號	協調範圍土地面積(㎡)	建築物樓層數(層)	建物年期證明	建築物年期(年)
東側鄰地	606、606-2	113.00	4層	64使字第1338號	45年
	607、607-1、610、610-1、612、612-1	372.00	1層	門牌初編:66年4月19日	43年
	613	110.00	1層	102使字第0255號	7年

圖9：鄰地協調範圍示意圖　圖例：更新單元　東側鄰地範圍　編號 現況照片　編號 拍攝角度

附錄一、公民或團體陳情意見處理情形(本案無)

附錄二、相關函文(公部門意見往來公文)

一、弘傑開發事業股份有限公司 109 年 10 月 21 日弘開(更)字第 1091021701 號函

二、弘傑開發事業股份有限公司 109 年 10 月 22 日弘開(更)字第 1091022701 號函

三、臺北市政府工務局衛生下水道工程處 109 年 10 月 23 日北市工衛營字第 1093019197 號函

四、臺北市政府文化局 109 年 10 月 27 日北市文化文資字第 1093029446 號函

五、弘傑開發事業股份有限公司 109 年 11 月 3 日弘開(更)字第 1091103706 號函

六、臺北市政府文化局 109 年 11 月 9 日北市文化資源字第 1093030227 號函

七、弘傑開發事業股份有限公司 109 年 11 月 10 日弘開(更)字第 1091110701 號函

八、臺北市政府工務局水利工程處 109 年 11 月 18 日北市工水下字第 1096010717 號函

九、臺北市政府工務局水利工程處 109 年 11 月 27 日北市工水下字第 1096065544 號函

十、臺北市政府都市發展局 109 年 11 月 19 日北市都新字第 1097026018 號函

十一、國防部政治作戰局 109 年 11 月 25 日國政眷服字第 1090253231 號函

十二、達永建設股份有限公司 109 年 12 月 4 日(109)達字第 1091204 號

十三、臺北市政府都市發展局 109 年 12 月 16 日北市都新字第 10970185532 號函

十四、臺北市建築管理工程處 109 年 12 月 23 日北市都建照字第 1093236427 號函

十五、臺北市政府都市發展局 110 年 1 月 4 日北市都新字第 1097013481 號函

十六、國防部政治作戰局 110 年 1 月 7 日國政眷服字第 1100001560 號函

一、弘傑開發事業股份有限公司 109 年 10 月 21 日弘開(更)字第 1091021701 號函

檔　　號：
保存年限：

弘傑開發事業股份有限公司　函

聯絡地址：臺北市建國北路 2 段 33 號 13 樓之 6
聯 絡 人：江威廉
聯絡電話：(02)2507-1910
聯絡傳真：(02)2507-2138

受文者：臺北市政府文化局

發文日期：中華民國 109 年 10 月 21 日
發文字號：弘開(更)字第 1091021701 號函
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：1. 更新單元範圍地形圖
2. 更新單元地籍圖
3. 基地現況照片圖
4. 建物清冊

主旨：茲擬確認「臺北市信義區雅祥段一小段 614 地號等 10 筆土地」(以下稱本案)範圍內是否有屬貴局列管之歷史、文化、藝術及紀念價值之文化資產，請惠予函覆。

說明：

一、經查貴局網站查詢系統中，本案範圍內並無貴局列管之歷史、文化、藝術及紀念價值之文化資產，敦請 貴局再予函覆確認是否仍有其他列管之文化資產。

正本：臺北市政府文化局
副本：

二、弘傑開發事業股份有限公司109年10月22日弘開(更)字第1091022701號函

檔　　號：
保存年限：

弘傑開發事業股份有限公司　函

聯絡地址：臺北市建國北路二段33號13樓之6
聯 絡 人：江威廉
聯絡電話：(02) 2507-1910
聯絡傳真：(02) 2507-2138

受文者：臺北市政府工務局

發文日期：中華民國109年10月22日
發文字號：弘開(更)字第1091022701號函
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：更新單元內各建物門牌一覽表

主旨：茲擬確認「申請自行劃定臺北市信義區雅祥段一小段614地號等10筆土地為更新單元」(以下稱本案)範圍內建物是否有未銜接公共汙水下水道系統，請　惠予函覆。

說明：

一、本公司受申請人 達永建設股份有限公司 委託辦理「申請自行劃定臺北市信義區雅祥段一小段614地號等10筆土地為更新單元」案(以下稱本案)。

二、本案須依「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」第2條第5款辦理自行劃定更新單元，敦請　貴局惠予確認附件所列之門牌建物是否有銜接公共汙水下水道系統(詳附件)，據以辦理劃定更新單元。

正本：臺北市政府工務局
副本：

臺北市政府工務局 109.10.22 收文

三、臺北市政府工務局衛生下水道工程處109年10月23日北市工衛營字第1093019197號函

正　本　　檔　　號：
保存年限：

臺北市政府工務局衛生下水道工程處　函

104482
臺北市建國北路二段33號13樓之6
受文者：弘傑開發事業股份有限公司

發文日期：中華民國109年10月23日
發文字號：北市工衛營字第1093019197號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：10376臺北市大同區酒泉街235號
承辦人：孫書興
電話：25973183#113
電子信箱：sso20068@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「申請自行劃定臺北市信義區雅祥段一小段614地號等10筆土地為更新單元」範圍內建物是否有銜接公共汙水下水道系統案，請查照。

說明：

一、復貴公司109年10月22日弘開(更)字第1091022701號函。

二、經查旨揭地號範圍內建物尚未銜接至公共污水下水道系統，請卓參。

正本：弘傑開發事業股份有限公司
副本：

處長林昆虎

本案依分層負責規定授權業務主管決行

臺北市都市更新企

第1頁 共1頁

四、臺北市政府文化局109年10月27日北市文化文資字第1093029446號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

10479
臺北市建國北路2段33號13樓之6
受文者：弘傑開發事業股份有限公司

發文日期：中華民國109年10月27日
發文字號：北市文化文資字第1093029446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4樓西北區
承辦人：黃品華
電話：1999#3636
電子信箱：bt-pinkyhuang1945@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢本市「信義區雅祥段一小段614地號等10筆土地」範圍內建物是否涉及文資議題一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司109年10月21日弘開（更）字第1091021701號函。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：信義區雅祥段一小段614、615、615-1、616、617、617-1、618、618-2、618-3、619地號等10筆。

(二)建物：信義區雅祥段一小段188~195、755~770、892建號等25筆。

(三)門牌：信義區永吉路17、17-1、17-2、17-3、19、19-1、19-2、19-3、21、21-1、23、23-1號、基隆路一段91號。

三、經查本案函詢範圍內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、另未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具古蹟、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時，仍須依據文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

正本：弘傑開發事業股份有限公司
副本：

局長蔡宗雄

五、弘傑開發事業股份有限公司109年11月3日弘開(更)字第1091103706號函

檔　　號：
保存年限：

弘傑開發事業股份有限公司　函

聯絡地址：臺北市長安東路二段81號9樓之5
聯 絡 人：江威廉
聯絡電話：(02)2507-1910
聯絡傳真：(02)2507-2138

受文者：臺北市政府文化局

發文日期：中華民國109年11月3日
發文字號：弘開(更)字第1091103706號函
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：1. 更新單元範圍地形圖
　　2. 更新單元地籍圖
　　3. 樹木調查報告書

主旨：茲擬確認「申請自行劃定臺北市信義區雅祥段一小段614地號等10筆土地為更新單元」範圍內是否有屬 貴局列管之受保護之樹木，請惠予函覆。

說明：

一、 本公司受申請人達永建設股份有限公司委託辦理「申請自行劃定臺北市信義區雅祥段一小段614地號等10筆土地為更新單元」(以下稱本案)，先予敘明。

二、 經查 貴局網站查詢系統中，本案範圍內有涉及1棵貴局公告列管之受保護樹木(詳附件)，且經現場勘查，本案基地內植栽共計4棵樹木涉及「臺北市樹木保護自治條例」受保護樹木之情形(詳附件)，敦請 貴局再予函覆確認是否仍有其他列管之文化資產及受保護之樹木。

正本：臺北市政府文化局
副本：

臺北市政府 109.11.03 收件章(乙)

更新處劃收

六、臺北市政府文化局109年11月9日北市文化資源字第1093030227號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

104097
臺北市長安東路二段81號9樓之5
受文者：弘傑開發事業股份有限公司

發文日期：中華民國109年11月9日
發文字號：北市文化資源字第1093030227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：曹盛閎
電話：02-27208889/1999轉2362
電子信箱：bt-tsao19@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「申請自行劃定臺北市信義區雅祥段一小段614地號等10筆土地為更新單元」基地範圍是否涉及本市受保護樹木，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司109年11月3日弘開(更)字第1091103706號函。

二、依現行「臺北市樹木保護自治條例」等相關規定，本市受保護樹木係採現地測量方式認定；本市轄區內各該工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測開發區內喬木樹籍資料並簽證負責。該基地內樹木有達受保護認定標準者，併應提送保護計畫或移植與復育計畫等至主管機關審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。

三、查貴公司檢送樹籍資料，其中含有1株已列管編號2448受保護榕樹，請依前開條例辦理。

四、另本案自訂編號1、13、21等3株樹木經本局委派技師複查，並未達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1至3款條件受保護標準。

正本：弘傑開發事業股份有限公司
副本：

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

七、弘傑開發事業股份有限公司 109 年 11 月 10 日弘開(更)字第 1091110701 號函

檔　　號：
保存年限：

弘傑開發事業股份有限公司 函

聯絡地址：臺北市中山區長安東路二段 81 號 9 樓之 5
聯 絡 人：江威廉
聯絡電話：(02)2507-1910
聯絡傳真：(02)2507-2138

受文者：臺北市政府工務局水利工程處

發文日期：中華民國 109 年 11 月 10 日
發文字號：弘開(更)字第 1091110701 號函
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：1. 申請人委託書
2. 更新單元範圍地形圖
3. 更新單元範圍地籍圖
4. 更新單元範圍土地謄本
5. 更新單元範圍建物謄本

主旨：茲因辦理「申請自行劃定臺北市信義區雅祥段一小段 614 地號等 10 筆土地為更新單元」，敦請 貴處函覆本更新單元範圍內是否涉及溝渠使用，敬請 查照惠復。

說明：

一、 本公司受申請人達永建設股份有限公司委託辦理「申請自行劃定臺北市信義區雅祥段一小段 614、615、615-1、616、617、617-1、618、618-2、618-3 及 619 地號等 10 筆土地為更新單元」(以下稱本案)，先予敘明。

二、 本更新單元位於基隆路一段、基隆路一段 87 巷、基隆路一段 37 巷、永吉路所圍之街廓範圍西側（詳附件一及附件二）。

三、 本案依「臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書」規定，須確認範圍內是否涉及溝渠使用，故敦請 貴單位協助確認範圍內是否涉及溝渠使用?若涉及溝渠使用，其溝渠位置?敬請 查照惠復。

臺北市政府工務局水利工程處 總收文 109.11.10 12時0分

正本：臺北市政府工務局水利工程處
副本：

臺北市都市更新企劃科

八、臺北市政府工務局水利工程處 109 年 11 月 18 日北市工水下字第 1096010717 號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處　函

104097
臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5
受文者：弘傑開發事業股份有限公司

發文日期：中華民國109年11月18日
發文字號：北市工水下字第1096010717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：蘇哲民
電話：02-27208889/1999轉2650
傳真：02-27226313
電子信箱：da_21460@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「臺北市信義區雅翔段一小段614地號等10筆土地為更新單元」是否涉及溝渠案，復請查照。

說明：

一、復貴公司109年11月10日弘開（更）字第1091110701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勘查，請勿任意變更或廢除，以免影響排水安全。

正本：弘傑開發事業股份有限公司
副本：

處長 陳郭正

本案依分層負責規定
授權業務主管決行

第1頁 共1頁

九、臺北市政府工務局水利工程處109年11月27日北市工水下字第1096065544號函

正　本　　檔　　號：
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處　函

104097
臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5
受文者：弘傑開發事業股份有限公司

發文日期：中華民國109年11月27日
發文字號：北市工水下字第1096065544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：蘇哲民
電話：02-27208889/1999轉2650
傳真：02-27226313
電子信箱：da_21460@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「臺北市信義區雅祥段1小段614地號等10筆土地為更新單元」是否涉及溝渠案，請查照。

說明：

一、依本處109年11月18日北市工水下字第1096010717號函續辦。

二、查本處前函主旨內容「臺北市信義區雅翔段1小段614地號等10筆土地為更新單元」誤植，應更正為「臺北市信義區雅祥段1小段614地號等10筆土地為更新單元」特此更正。

正本：弘傑開發事業股份有限公司
副本：

處長 陳郭正

本案依分層負責規定
授權業務主管決行

十、臺北市政府都市發展局109年11月19日北市都新字第1097026018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13樓之6
受文者：弘傑開發事業股份有限公司

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：李宜陽
電話：02-27815696轉3027
電子信箱：ur00840@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國109年11月19日
發文字號：北市都新字第1097026018號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：申請範圍地形圖、地籍圖、建物清冊及土地清冊影本各1份

主旨：有關達永建設股份有限公司委託弘傑開發事業股份有限公司申請自行劃定「臺北市信義區雅祥段一小段614地號等10筆土地為更新單元」涉及範圍內公有土地面積合計2,069平方公尺，有關該公有土地是否有使用計畫、參與更新及主導辦理都市更新意願一案，請於文到30日內惠賜卓見，請查照。

說明：

一、依達永建設股份有限公司109年11月4日申請表辦理。

二、旨揭案依都市更新條例第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，申請範圍內包含公有土地面積合計2,069平方公尺，占更新單元面積比例58.98%。

三、依「臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則」第3點及第4點規定，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更新之意願，併同徵詢公有土地管理機關主導辦理都市更新之意願；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、不同意參與更新者或有評估主導辦理都市更新之需要者，本府得駁回旨揭自劃案；後續倘經本府核准劃定為更新單元者，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、旨揭申請範圍涉及貴機關管有之公有土地是否有合理之利用計畫、是否同意劃入更新單元或是否有評估主導辦理都市更新之需要，並請貴機關就範圍內全部公有土地面積整體評估是否有主導辦理都市更新之需要，請貴機關於30日內惠賜卓見。

五、隨函檢附申請範圍地形圖、地籍圖、建物清冊及土地清冊影本各1份，請參考。

正本：國防部政治作戰局
副本：達永建設股份有限公司、弘傑開發事業股份有限公司、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

十一、國防部政治作戰局109年11月25日國政眷服字第1090253231號函

檔　　號：
保存年限：

國防部政治作戰局　函

地址：臺北市中山區北安路409號
聯絡方式：陳韋宏 02-23116117#636524

受文者：弘傑開發事業股份有限公司

發文日期：中華民國 109 年 11 月 25 日
發文字號：國政眷服字第1090253231號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關達永建設股份有限公司申請「劃定臺北市信義區雅祥段一小段614地號等10筆土地為更新單元」案，請查照。

說明：

一、依貴局民國109年11月19日北市都授新字第1097026018號函辦理。

二、旨揭自辦都市更新範圍涉有本局管有「基隆路散戶」坐落同小段618、618-2及618-3地號等3筆國有土地，業奉行政院核納「國軍老舊眷村改建總冊」土地清冊內，於「國軍老舊眷村改建計畫」列屬變產置產不動產，合先敘明。

三、考量主導都市更新需具備土地整合、建築設計及財務規劃等相關專業，為確保國有土地權益，請貴局檢討是否主導後續眷地實施公辦都更相關作業，並按「都市更新條例」相關規定擔任實施者或經公開評選程序，委託都市更新事業機構等方式執行；倘貴局無意願，則本局眷地依同條例第46條規定，被動參與旨揭自辦都市更新，後續依都市更新程序節點適時表達相關意見。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：達永建設股份有限公司、弘傑開發事業股份有限公司、國防部陸軍司令部(均請查照)

局　長
陸軍中將 簡士偉

十二、達永建設股份有限公司109年12月4日(109)達字第1091204號

達永建設股份有限公司　函

地址：臺北市內湖區民權東路六段109號3樓之2
承辦人：陳信嘉
電話：(02)2796 0011分813

受文者：國防部政治作戰局
地址：台北市北安路409號6樓
發文字號：(109) 達字第1091204號
附件：臺北市都市更新處函

主旨：　貴局管有「基隆路散戶」本公司申請「劃定臺北市信義區雅祥段一小段614地號等10筆土地為更新單元」，敬請查照。

說明：

一、 本公司依臺北市都市更新處函發文字號：北市都授新字第1097026018號及 貴局函發文字號：國政眷服字第1090253231號內容辦理劃定單元程序，函詢 貴局參與本更新單元確認，請 貴局查照惠復。

二、 協請 貴局同意辦理，俾憑辦後續。

正本：國防部政治作戰局
副本：達永建設股份有限公司

達永建設股份有限公司

十三、臺北市政府都市發展局109年12月16日北市都新字第10970185532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13樓之6
受文者：弘傑開發事業股份有限公司

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：李宜陽
電話：02-27815696轉3027
電子信箱：ur00840@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國109年12月16日
發文字號：北市都新字第10970185532號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：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

主旨：有關達永建設股份有限公司委託弘傑開發事業股份有限公司申請自行劃定「臺北市信義區雅祥段一小段614地號等10筆土地為更新單元」涉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、依達永建設股份有限公司109年11月4日申請書辦理。

二、查旨揭更新單元範圍是否涉及造成鄰地土地成為畸零地及建築師簽證不實之情事，請協助釐清。

三、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。

四、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份供參。

正本：臺北市建築管理工程處
副本：達永建設股份有限公司、弘傑開發事業股份有限公司、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

第1頁 共1頁

十四、臺北市建築管理工程處109年12月23日北市都建照字第1093236427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
承辦人：張月妍
電話：02-27208889轉8368
傳真：02-27595769

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國109年12月23日
發文字號：北市都建照字第1093236427號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關函詢劃定「臺北市信義區雅祥段一小段614地號等10筆土地為更新單元」範圍外是否涉及畸零地疑義一案，請查照。

說明：

一、依貴處109年12月16日北市都授新字第10970185532號函辦理。

二、旨揭事宜，依來文所附資料顯示編號2框選範圍土地為無建築執照之地上1層建築物，按建築法第42條、第44條及本市畸零地使用自治條例規定，該等地號土地未臨接建築線，且未符本市土地使用分區「第三種住宅區」及「第二種商業區」之平均寬、深度（8、18公尺）規模，應屬畸零地，是否納入更新單元範圍，請貴處審酌。

三、另據所附更新單元建築物套繪圖，仍有空白處似屬未建築完成土地，應請一併納入檢討。

正本：臺北市都市更新處
副本：電子公文交換章 2020/12/23 10:50:56

臺北市都市更新處 1091223
HOAA1097027725

第 1 頁，共 1 頁

十五、臺北市政府都市發展局 110 年 1 月 4 日北市都新字第 1097013481 號函

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府都市發展局　函

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：李宜陽
電話：02-27815696轉3027
電子信箱：ur00840@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1月4日
發文字號：北市都授新字第1097013481號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局管有之公有土地涉達永建設股份有限公司委託弘傑開發事業股份有限公司申請自行劃定「臺北市信義區雅祥段一小段614地號等10筆土地為更新單元」，如說明，請查照。

說明：

一、復貴局109年11月25日國政眷服字第1090253231號函。

二、查雅祥段一小段618、618-2、618-3地號土地為貴局管有之國有土地，共計2,069平方公尺，且非屬已劃定之更新地區，先予述明。

三、另查更新範圍內公有土地面積達1,650平方公尺以上且占該地區總面積比率達50%以上，惟案地私有土地及私有合法建築物所有權人數合計46人，依「臺北市公辦都市更新實施辦法」第11條第1項第3款所規定之特殊原因略以：「...私有土地及私有合法建築物所有權人數合計達三十人以上...」不予選定為公辦都更案。

四、至貴管土地後續參與都市更新事宜，應依「都市更新條

臺北市都市更新處更新企劃科 1100104
HOBG1106000001

例」規定辦理，倘貴局後續有更新評估結果，尚請副知本局。

正本：國防部政治作戰局
副本：達永建設股份有限公司、臺北市都市更新處更新企劃科 電子公文交換章 2021/01/04 16:45:22

十六、國防部政治作戰局 110 年 1 月 7 日國政眷服字第 1100001560 號函

檔　　號：
保存年限：

國防部政治作戰局　函

地址：臺北市中山區北安路409號
聯絡方式：陳韋宏 02-23116117#636524

受文者：達永建設股份有限公司

發文日期：中華民國 110 年 01 月 07 日
發文字號：國政眷服字第1100001560號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司欲辦理「劃定臺北市信義區雅祥段一小段614地號等10筆土地為更新單元」案，請查照。

說明：

一、依臺北市政府都市發展局民國110年1月4日北市都授新字第1097013481號函及貴公司(109)達字第1091204號函辦理。

二、旨案都市更新範圍涉有本局管有「基隆路散戶」坐落同小段618、618-2及618-3地號等3筆國有土地，於「國軍老舊眷村改建計畫」係列為處分標的，俟陳報行政院核定後，將按「國軍老舊眷村改建條例」暨相關規定辦理處分，合先敘明。

三、考量臺北市政府都市發展局無主導實施公辦都市更新意願，且都市更新應具備土地整合、建築設計及財務規劃等相關專業，故依「都市更新條例」第46條規定，被動參與案內民間自辦都市更新，後續依都市更新程序節點適時表達相關意見。

正本：達永建設股份有限公司(114050臺北市內湖區成功路六段109號3樓之2)
副本：臺北市政府都市發展局(請查照)

局　　長
陸軍中將 簡士偉

第 1 頁，共 1 頁