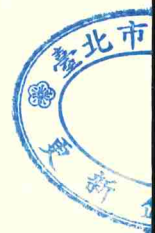


民間申請自行劃定更新單元



劃定臺北市士林區天母段一小段 103-4 地號等 6 筆
土地為更新單元檢討書

申請人：賴雅莉

中華民國 107 年 10 月

目錄

壹、計畫位置及範圍.....	1
貳、發展現況.....	1
一、都市計畫情形.....	1
二、土地及建築物使用現況.....	1
三、土地及建築物權屬.....	1
四、更新課題.....	2
參、實質再發展.....	2
一、更新單元與都市計畫關係說明.....	2
二、周邊環境發展.....	3
三、整體規劃構想.....	3
肆、更新單元檢討情形說明.....	6
一、更新單元區位限制.....	6
二、更新單元規模.....	6
三、建築物及地區環境評估標準.....	7
四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形.....	7
五、更新單元涉及畸零地檢討情形.....	7
六、更新單元範圍內涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等之處理方式.....	7
七、更新單元範圍內涉及公有土地之意見.....	8
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.....	8
九、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形.....	8
伍、其他.....	9
陸、附圖.....	9
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表.....	21
附錄二、相關函文.....	21



圖目錄

圖 1 更新單元位置圖	12
圖 2 更新單元都市計畫圖	15
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	16
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖	17
圖 5-1 更新單元範圍內現況照片圖	18
圖 5-2 更新單元範圍內違章建物現況照片圖	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

表目錄

表 1 土地及合法建築物權屬統計表	2
表 2 更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表	8
表 3 已劃定之更新地區及更新單元一覽表	11



案 名：劃定臺北市士林區天母段一小段 103-4 地號等 6 筆土地為更新單元檢討書

申請人：賴雅莉

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市士林區中山北路六段 405 巷、中山北路六段 441 巷及北側、東側之未開闢計畫道路所圍街廓。

二、計畫範圍：臺北市士林區天母段一小段 103-4、196-3、196-4、198、199、459 地號等 6 筆土地。

三、計畫面積：2,078 平方公尺。

四、法令依據：都市更新條例第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。



壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於中山北路六段 405 巷(15 公尺)、中山北路六段 441 巷(8 公尺)、北側未開闢計畫道路(8 公尺)、東側未開闢計畫道路(8 公尺)所圍街廓(詳圖 2)。範圍包括臺北市士林區天母段一小段 103-4 地號等 6 筆土地，單元面積 2,078 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 2 月 27 日府工二字第 81007450 號公告「修訂士林區天母東、西路、忠誠路、士東路保護區界線、雙溪堤防、中山北路、磺溪堤防所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率為 45%，容積率為 225%。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新單元內土地主要為住宅及收費停車場使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有 3 棟建物，屋齡約 42 年，建物為 4 層樓鋼筋混凝土造建物。建築物現況 1 樓作為五金行、洗車行及議員服務處等用途，其餘 1 樓以上皆為住宅使用。

(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主要為住宅使用。另東南側有公園用地，現況已開闢做為公園使用。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含士林區天母段一小段 103-4 地號等 6 筆土地，總面積 2,078 平方公尺，其中公有土地面積 43 平方公尺，管理機關為財政部國有財產署，其餘均為私有土地，面積為 2,035 平方公尺。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有 3 棟合法建築物，總樓地板面積 1,739.96 平方公尺，產權均為私有。



表 1 土地及合法建築物權屬統計表

類別	區分	權屬/管理機關	面積 (平方公尺)	比例(%)
土地	公有	中華民國/財政部國有財產署	43.00	2.07%
		私有	2,035.00	97.93%
		合計	2,078.00	100.00%
合法建築物	公有	公有	-	-
		私有	1,739.96	100.00%
		合計	1,739.96	100.00%

統計日期：107 年 5 月 31 日止

四、更新課題

(一) 現有建築物結構老舊，有結構安全之疑慮

更新單元內建築物老舊且年久失修，且建築物使用年期已超過 42 年，結構上有耐震及防火安全之疑慮。

(二) 未符合都市應有生活機能

更新單元內缺乏完善人行步道系統與停車空間，造成人車動線夾雜，而基地周邊鄰近商三特土地使用區與學校用地，缺乏步行性統的串聯與連續性，導致整體步行品質下降，未符合應有之都市機能。

(三) 更新單元周邊公共設施計畫道路未完善

更新單元北側及東側道路為 8 公尺未開闢計畫道路，使街廓缺乏完整性，造成周邊人車通行不便及影響公共安全。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

更新單元位於 81 年 2 月 27 日府工二字第 81007450 號公告「修訂士林區天母東、西路、忠誠路、士東路保護區界線、雙溪堤防、中山北路、磺溪堤防所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」計畫範圍內。更新單元周邊除天母西路及中山北路六段沿街為商業使用外，其餘多數為住宅使用。

本更新單元周邊 500 公尺範圍內包括公園綠地、市場用地、文教區、醫療用地及河川行水區等公共設施。更新單元北側鄰近天美綠地及天母國小；西側鄰近磺溪、振興公園、

振興市場、台北護理健康大學、振興醫院及台北榮民總醫院；東側鄰近三玉市場及天母廣場綠地；南側鄰近士林 79 號綠地、添壽一號綠地、天壽公園、蘭興一號綠地、蘭興二號綠地、榮富公園及士東國小，上述公共設施除振興市場外其餘皆已開闢完成。

二、周邊環境發展

(一) 更新單元與鄰近周邊街廓之都市活動及現況紋理

本更新單元內建築物老舊、環境窳陋、人車動線複雜與周邊都市發展明顯落差，且更新單元北側及東側道路為未開闢計畫道路，無法發揮都市計畫賦予之使用效益。

(二) 周邊交通動線

本更新單元四面臨路，聯外主要計畫道路為中山北路六段 405 巷向北直行可達天母西路，向南直行可達士林市區。

(三) 現有周邊公共開放空間及其他公益性設施之配置說明

更新單元周邊鄰近多處公園及綠地用地，包括士林 79 號綠地、添壽一號綠地、磺溪公園、天壽公園、蘭興一號綠地、蘭興二號綠地及榮富公園，其他公益性設施包括天母國小、士東國小、振興醫院、台北榮民總醫院及三玉市場。其他公共開放空間以零星散布於住宅區之間的社區綠地為主。

(四) 後續配合都市發展之建議構想

未來期望鄰近街廓辦理都市更新時，臨接都市計畫道路側，均留設人行步道為原則，並連結周邊綠帶系統，提昇整體街道使用效益，建立完善的都市活動系統。

三、整體規劃構想

(一) 更新單元範圍外

本更新單元東側及北側 8 公尺計畫道路尚未開闢，未來將協助開闢完竣，東側 8 公尺計畫道路協助開闢範圍從中山北路六段 441 巷至北側 8 公尺計畫道路；北側 8 公尺計畫道路協助開闢範圍從中山北路六段 405 巷至東側 8 公尺計畫道路。街廓內臨路退縮留設人行步道以串連完善人行步道系統，有助於區內整體交通動線的延



續與都市發展。

(二) 更新單元範圍內

1. 消防空間

本更新單元北側及東側臨接未開闢之計畫道路(皆 8 公尺)、南側臨接中山北路六段 441 巷(8 公尺)、西側臨接中山北路六段 405 巷(15 公尺)，臨接計畫道路均退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道，以建構健全、順暢之逃生動線。本更新單元之建築規劃、設計方面，將依照「消防車輛救災活動空間指導原則」辦理，將空地留設於建築物四周，使空地環繞於建築物周圍，形成火災防止延燒帶，不僅有利於環境綠美化，更可增強火災之區隔性與災害時避難通路之流暢性，並可作為災害緩衝空間。

2. 通道配置

考量保留西側臨中山北路六段 405 巷主要沿街商業用途及人行動線的完整性，目前建築配置將建物入口及車道入口設置於南側中山北路六段 441 巷，降低出入口之交通衝擊。

3. 開放空間

更新單元內建築物採集中配置，周邊臨計畫道路側留設無遮簷人行步道，健全周邊人行系統，提供完善步行設施。更新單元建築物四周退縮的開放空間以無障礙空間設計為原則，同時設計環境綠美化，創造友善舒適環境，提供予本基地及周邊居民使用。

4. 交通動線與周邊關係說明

本更新單元東側及北側臨接 8 公尺尚未開闢計畫道路，因此無法通行；南側中山北路六段 441 巷(8 公尺)為雙向通行的計畫道路；西側為中山北路六段 405 巷(15 公尺)為雙向通行的計畫道路及主要聯絡道路。西側及南側皆可連接至中山北路六段。

5. 後續配合周邊環境之規劃構想說明

本更新單元為完整街廓一次更新且協助開闢二條計畫道路，整體環境規劃將會順應道路、地形、周邊地區紋理及環境特色，考量建築物量體、造型、色彩



與周遭建築物風貌相互調合。納入綠建築設計理念加強綠地及開放空間，降低更新後建物對環境之影響，提供舒適的社區環境。

(三) 其他

考量都市更新條例第一條「為促進都市土地有計畫再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益」之意旨，本案將考量周邊人行動線與商業動線，將停車場出入口設計於基地南側中山北路六段 441 巷，降低出入口之交通衝擊，使其主要人行動線與商業動線保有其完整性，更新後沿基地四周留設騎樓或無遮簷人行步道，完善周邊人行步道系統。而建築量體將採銀級綠建築設計，以降低建築對環境的負擔，以環境友善為設計理念。未來本案將提供公益性為回饋依「台北市公園及行道樹認養作業要點規定」認養基地周邊公園綠地，協助維持周邊市容環境，以及協助開闢更新單元北側及東側未開闢計畫道路，將改善人車動線及公共防災安全，更新後通路、動線皆採通用設計準則之規畫並採無障礙設計提高民眾使用之便利性。

編號	公益性設施及相關配置 之規畫構想說明	檢討書載明內容
1.	充分考量周邊交通系統	1. 考量中山北路六段 405 巷(15 公尺)為主要人行動線與商業動線，將停車場出入口設計於基地南側中山北路六段 441 巷(8 公尺)，降低出入口之交通衝擊，使西側主要人行動線與商業動線保有其完整性。 2. 更新後沿基地北側及東側臨接未開闢之計畫道路(皆 8 公尺)、南側臨接中山北路六段 441 巷(8 公尺)、西側臨接中山北路六段 405 巷(15 公尺)四周留設騎樓或無遮簷人行步道，提供完善周邊人行步道系統。
2.	加強都市防災機能自然	1. 更新後四周通道皆留設 8 公尺以上



編號	公益性設施及相關配置 之規畫構想說明	檢討書載明內容
	永續節能減碳	道路，必要時供消防救災之使用，提升本地區消防救災機能。 2.本建築將採銀級綠建築設計，以降低建築對環境的負擔，以環境友善為設計理念。
3.	提供地區性公益回饋	1.更新單元北側及東側未開闢計畫道路(皆 8 公尺)將協助開闢，均退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道，改善人車動線及公共防災安全。 2.基地四周之開放空間搭配植栽美化，創造優質戶外綠化空間。將依「台北市公園及行道樹認養作業要點規定」認養基地周邊公園綠地，協助維持周邊市容環境。 3.本案後續係以低建蔽率規劃建築設計，可塑造優質都市空間，並提昇整體生活環境之舒適性，
4.	推動友善無障礙空間	更新後公共通路、動線皆採「通用設計準則」之規劃並採無障礙設計提高民眾使用之便利性。

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、適用臺北市山坡地開發建築要點地區。
- (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 2,087 平方公尺，其所在街廓面積約為 2,087 平方公尺，約占該街廓 100%，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 1 款「為完整之計畫街廓者」之規定。

三、建築物及地區環境評估標準

本更新單元符合下列指標：

- (一) 指標(三)「更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造」：申請範圍內總計建物總面積 1,739.96 平方公尺，皆為使用年期逾 42 年之鋼筋混凝土造建物，已逾年期之面積為 1,739.96 平方公尺，占建物總面積比例 100%，符合規定。
- (二) 指標(八)「更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者」：申請範圍內總計建築物 3 棟，四層樓以上合法建築物共 3 棟，戶數為 20 戶，無設置電梯設備且法定停車位共 3 棟，計算結果更新單元內四層樓以上之合法建築物佔全部棟數 100%，四層樓以上合法建築物無設置電梯及法定停車位數低於戶數占全部四層樓數比例 100%，符合規定。
- (三) 指標(九)「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號修正之建築技術規則者之棟數比例達 1/2 以上」：請範圍內總計建築物 3 棟，其建照之法令適用為民國 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令發布前共 3 棟，占總建築物棟數比例 100%，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定及變更情形。

五、更新單元涉及畸零地檢討情形

本更新單元經鄭復綱建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地。

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

- (一) 本更新單元範圍內無涉及歷史建築、暫定歷史建築、受



保護樹木等之情事。

- (二) 本更新單元範圍內涉及溝渠之情事，臺北市政府工務局水利工程處 106 年 4 月 17 日北市工水下字第 10630854200 號函(略以)：「.....鄰基地中山北路六段 405 巷、中山北路六段 441 巷有道路公共排水溝(確實位置應辦理土地鑑界)，未來建築開發若需辦理排水溝改道或廢除，請將改道設計圖資料併建照申請案送本市建築管理處轉本處審查，並依通過之設計圖說施作，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。」未來將依前開意見辦理。

七、更新單元範圍內涉及公有土地之意見

本更新單元範圍內公有土地管理機關屬財政部國有財產署，經財政部國有財產署北區分署 106 年 2 月 2 台財產北改字第 10600021720 號及財政部國有財產署北區分署 106 年 7 月 14 日台財產北改字第 10600187530 號函復在案(詳附錄二、相關函文)。

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

本更新單元經鄭復綱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

九、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意願

本案申請人於 107 年 2 月 3 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下表 2。

表 2 更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表

人數及面積 同意數及比例	所有權人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和(A)	35	19	2,035.00	1,739.96
目前有更新意願數(B)	22	17	614.00	1574.30
目前有更新意願比(B/A)	62.86%	89.47%	30.17%	90.48%
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%

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
目前未表達意願數(D)	13	2	1,421.00	165.66
目前未表達意願比(D/A)	37.14%	10.53%	69.83%	9.52%

統計日期：107 年 5 月 31 日止

(二) 相鄰土地所有權人參與更新意願

本更新單元為完整街廓，不涉及鄰地參與都市更新。

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、本更新單元東側及北側為八公尺計畫道路，為已徵收未開闢之計畫道路，本案未納入更新單元範圍內，但未來將協助開闢該計畫道路至可供公眾通行。

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 比例尺：1/5000

表 3 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

編號	劃定日期及文號	案名
A-1	89.6.26 府都規字 第 09730017400 號	榮華一路、榮華三路東南側更新地區
A-2	102.4.12 府都規字 第 10200452800 號	劃定臺北市北投區振興段一小段 173 地號(部分)等 2 筆土地(天母 樺園社區)為更新地區
B-1	96.5.24 府都新字 第 09601880600 號	臺北市士林區天母段四小段 525 地號等 3 筆土地為更新單元
B-2	97.4.03 府都新字 第 09701277400 號	臺北市北投區振興一小段 15 地號等 7 筆土地為更新單元
B-3	97.9.10 府都新字 第 09705182700 號	臺北市北投區振興段 1 小段 128 地號等 1 筆土地為更新單元
B-4	98.7.7 府都新字 第 09802847300 號	變更「臺北市北投區崇仰段三小段 68 地號 等 36 筆土地為同小 段地號等 35 筆土地更新單元」
B-5	98.11.16 府都新字 第 09804587400 號	臺北市士林區三玉段二小段 434 地號等 31 筆土地為更新單元
B-6	99.2.04 府都新字 第 09900058500 號	臺北市士林區三玉段二小段 631 地號等 31 筆土地為更新單元計 畫案
B-7	99.4.16 府都新字 第 09900721700 號	臺北市北投區振興段一小段 173 地號等 2 筆土地為更新單元
B-8	99.6.07 府都新字 第 09901429000 號	臺北市士林區三玉段二小段 373 地號等 26 筆土地為同小段 373 地號等 28 筆土地更新單元(變更)
B-9	99.9.28 府都新字 第 09902932500 號	臺北市士林區三玉段三小段 2 地號等 10 筆土地為更新單元
B-10	100.4.26 府都新字 第 10000978300 號	劃定臺北市士林區三玉段二小段 571 地號等 23 筆土地為更新單 元
B-11	100.4.27 府都新字 第 10000978400 號	劃定臺北市北投區行義段三小段 549 地號等 9 筆土地為更新單元
B-12	100.4.28 府都新字 第 10030571200 號	劃定臺北市士林區三玉段二小段 109 地號等 14 筆土地為更新 單元
B-13	100.5.30 府都新字 第 10001428600 號	劃定臺北市士林區天母段二小段 181 地號等 12 筆土地為更新 單元

編號	劃定日期及文號	案名
B-14	100.7.28 府都新字第 10002122600 號	劃定台北市士林區三玉段三小段 328 地號 1 筆土地為更新單元(已撤回)
B-15	101.2.24 府都新字第 10003892100 號	劃定台北市士林區天母段二小段 15 地號等 14 筆土地為更新單元
B-16	101.8.15 府都新字第 10130944100 號	劃定台北市士林區三玉段二小段 481 地號等 3 筆土地為更新單元(已失效)
B-17	101.11.19 府都新字第 10131800200 號	劃定台北市士林區天母段三小段 34 地號等 1 筆土地為同小段 34 地號等 2 筆土地為更新單元
B-18	101.12.14 府都新字第 10132102600 號	劃定台北市士林區三玉段二小段 712 地號等 6 筆土地為更新單元
B-19	102.4.09 府都新字第 10132267900 號	劃定台北市北投區振興二小段 84 地號等 30 筆土地為更新單元
B-20	102.6.13 府都新字第 10230923200 號	劃定台北市士林區天母段三小段 96 地號等 1 筆土地為更新單元
B-21	102.8.16 府都新字第 10231128300 號	臺北市北投區崇仰段三小段 156 地號等 23 筆土地為更新單元
B-22	103.3.05 府都新字第 10232367600 號	劃定台北市士林區三玉段二小段 328 地號等 14 筆土地為更新單元
B-23	103.11.14 府都新字第 10330793900 號	劃定台北市北投區振興段二小段 126 地號等 15 筆土地為更新單元
B-24	103.12.24 府都新字第 10332486000 號	劃定台北市士林區天母段一小段 219-6 地號等 13 筆土地為更新單元
B-25	104.7.24 府都新字第 10431453900 號	劃定台北市士林區天母段三小段 417-1 地號等 29 筆土地為更新單元
B-26	105.8.31 府都新字第 10531546400 號	劃定台北市士林區三玉段三小段 140-7 地號等 4 筆土地為更新單元
B-27	106.6.13 府都新字第 10630898800 號	劃定台北市士林區三玉段三小段 300 地號 1 筆土地為更新單元
B-28	107.7.25 府都新字第 10730803000 號	劃定台北市士林區天母段一小段 211-4 地號等 13 筆土地為更新單元(簡化程序事業計畫併送件)

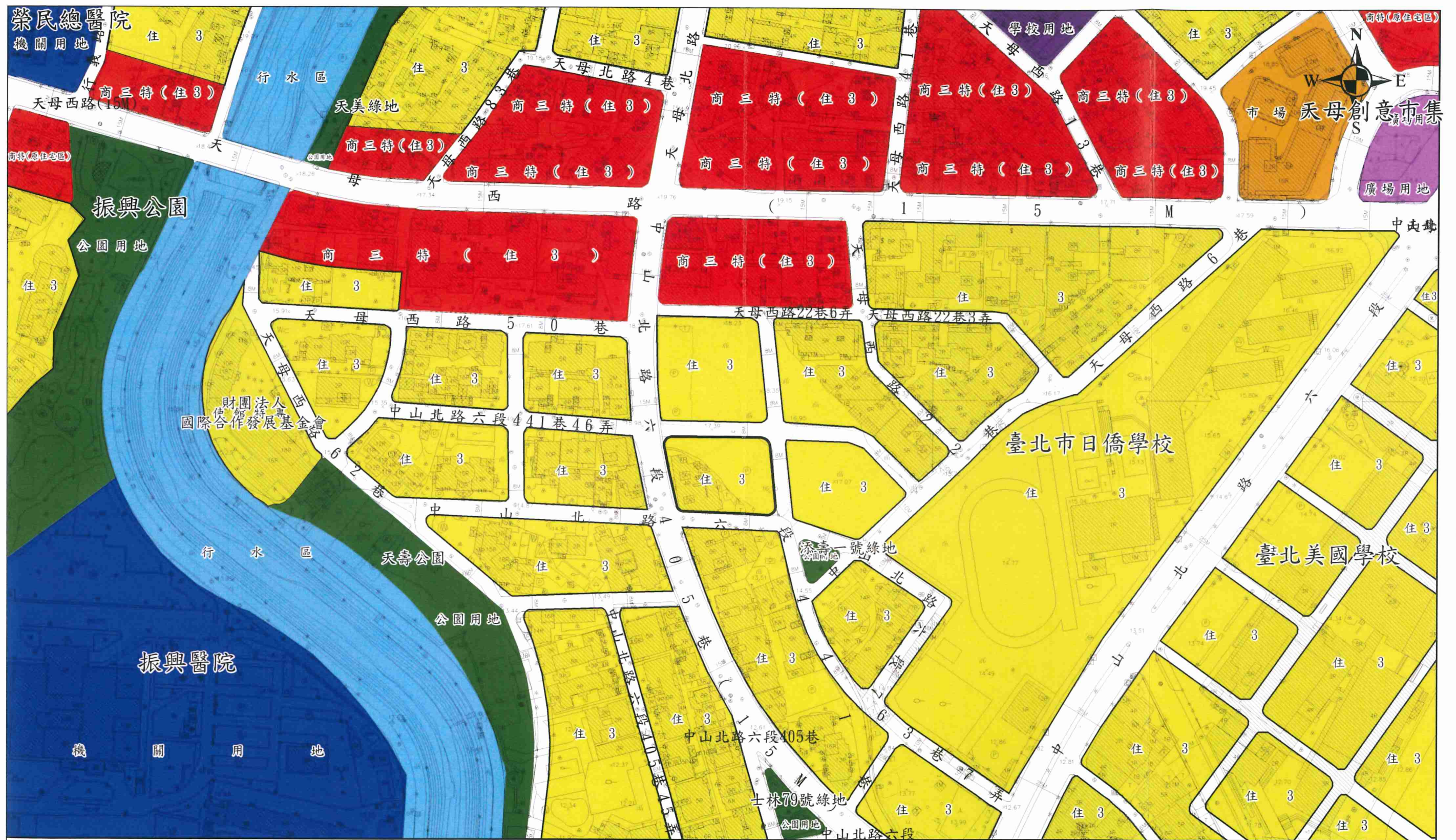


圖2：更新單元都市計畫圖 圖例：更新單元 商業區 住宅區 公園 市場 學校用地 醫院 比例尺：1：2,000

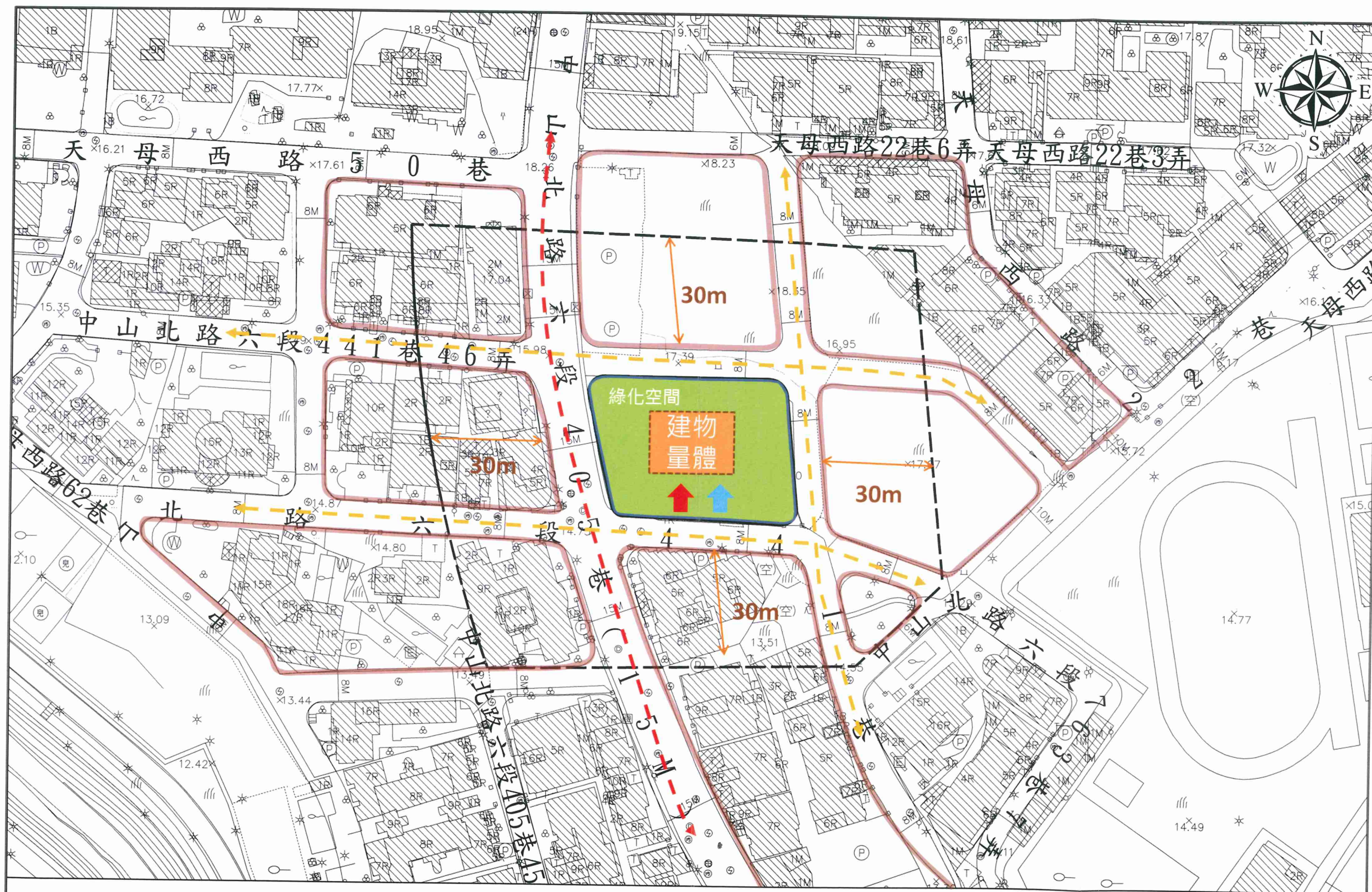
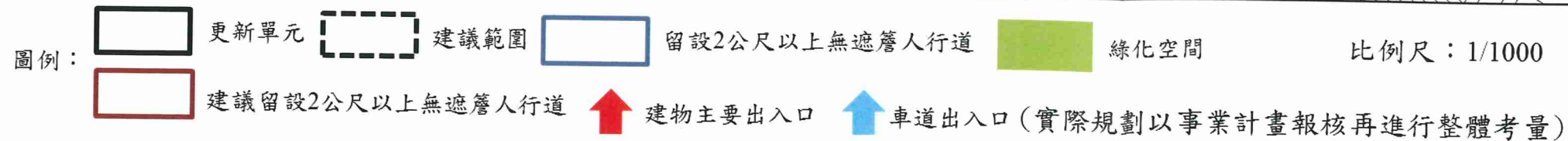


圖3 更新單元所在街廓及相鄰街
廓道路對側進深30公尺範圍建議圖



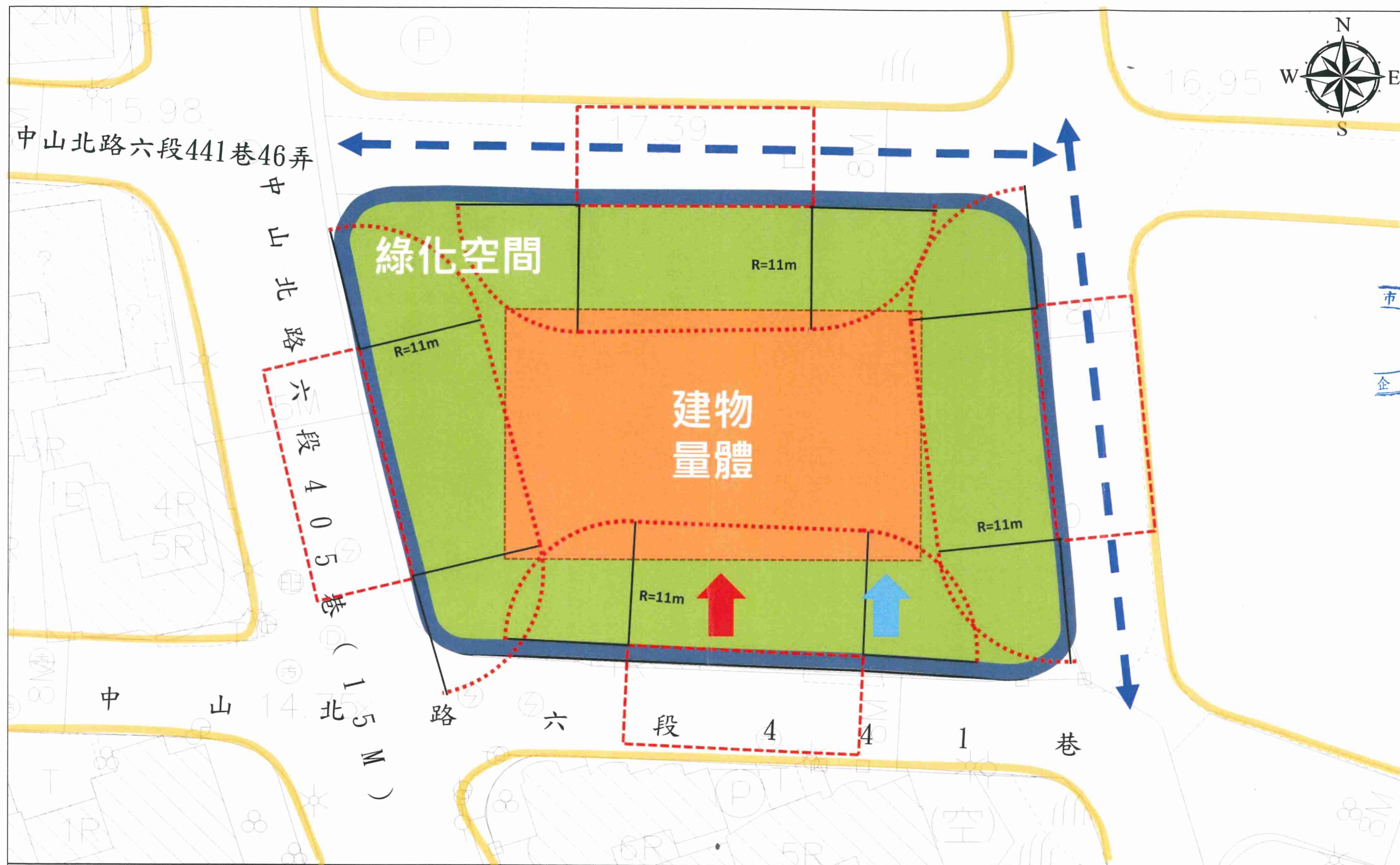


圖4 更新單元範圍
內規劃構想圖

圖例：



更新單元



留設2公尺以上無遮簷人行道



綠化空間



建議留設2公尺以上無遮簷人行道



8M*20M消防救災空間



建物主要出入口



車道出入口



擬協助開闢道路

(實際規劃情形於事業計畫報核時再進行整體考量)

比例尺：1：300

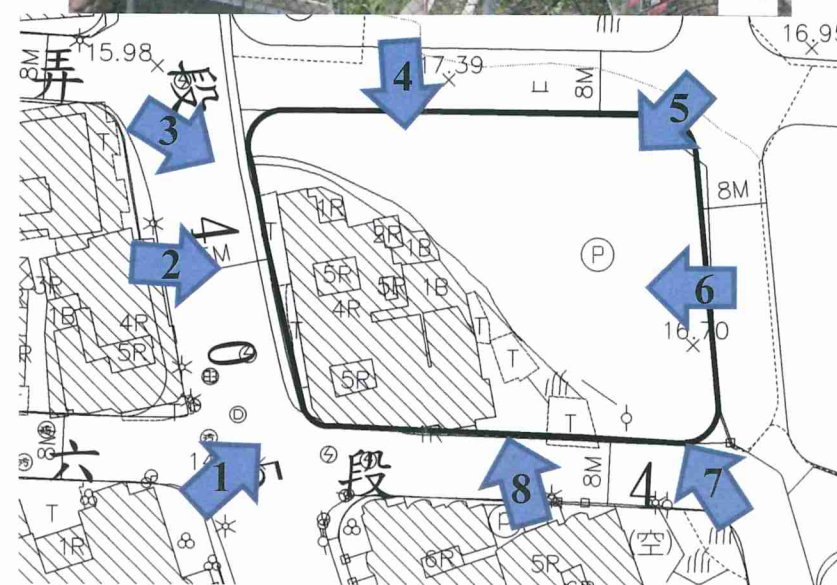


圖 5-1：更新單元範圍內現況照片圖

圖例：□ 更新單元 → 拍照方向及照片編號



市更新處
企劃科

臺北市
更新處



2



3



4



5



1



6

圖 5-2：更新單元範圍內違章建物現況照片圖

圖例：□ 更新單元 → 拍照方向及照片編號



臺北
市更新處
劃科

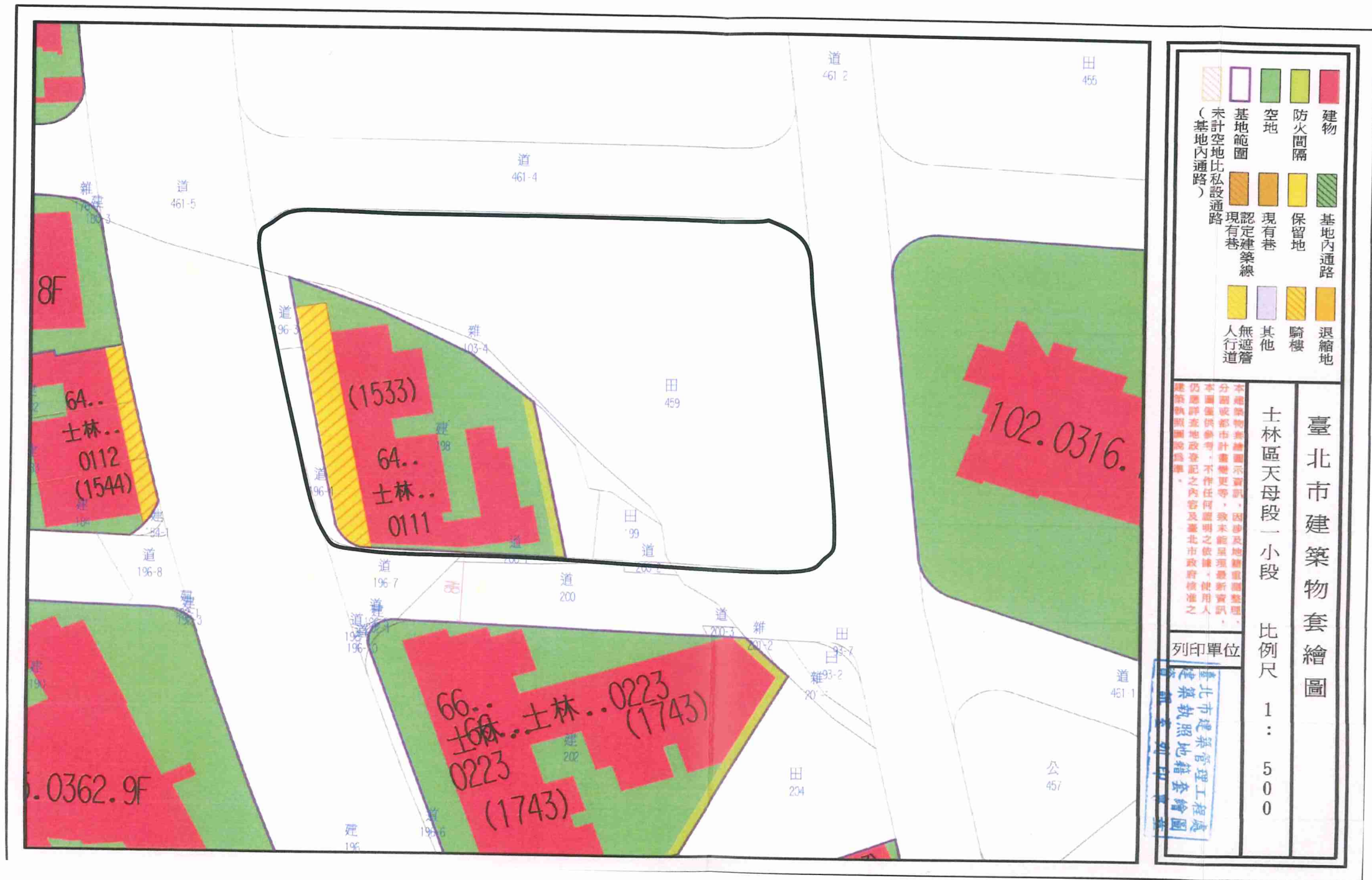


圖 7：更新單元建物套繪圖

圖例：□ 更新單元

比例尺：1/500



圖 8：更新單元地籍圖

圖例：[Black Outline] 更新單元 [Yellow Fill] 國有土地/管理機關：財政部國有財產署 比例尺 1:400

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

無。

附錄二、相關函文

- 一、財政部國有財產署北區分署 106 年 2 月 2 日台財產北改字第 10600021720 號函。
- 二、財政部國有財產署北區分署 106 年 7 月 14 日台財產北改字第 10600187350 號函。
- 三、臺北市政府工務局水利工程處 106 年 4 月 17 日北市工水下字第 10630854200 號函。
- 四、臺北市政府文化局 106 年 4 月 20 日北市文化資源字第 10631222300 號函。
- 五、臺北市政府文化局 106 年 5 月 3 日北市文化資源字第 10631318900 號函。
- 六、臺北市建築管理工程處 107 年 7 月 19 日北市都建查字第 1078000019 號函。



正本

財政部國有財產署北區分署 函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：吳先生 02-27814750#1790

104

臺北市中山區中山北路二段99號5樓

受文者：台陸建設股份有限公司

發文日期：中華民國106年2月2日

發文字號：台財產北改字第10600021720號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司為申請「劃定臺北市士林區天母段一小段103-4地號等6筆土地為更新單元」案，訂於106年2月18日召開說明會，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依本署106年1月23日台財產署改字第10600029550號書函、106年1月24日台財產署改字第10600032200號書函交下貴公司106年1月16日天母一小更字001號開會通知單辦理。
- 二、都市更新主管機關於核准或核定都市更新申請人申請，請劃定都市更新單元、擬具、變更都市更新事業概要、擬訂、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。爰有關旨述劃定範圍內本署經管同小段103-4地號國有土地參與都市更新意願乙節，本分署將俟都市更新主管機關徵詢時，再行表達意見。
- 三、為利處理時效，爾後類此開會通知或會議紀錄，請一併函本分署知悉。

正本：台陸建設股份有限公司

副本：

分署長 黃偉政

本件影本與正本無異



檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：謝先生 02-27814750#1790

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國106年7月14日
發文字號：台財產北改字第10600187350號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局為賴雅莉君委託西華都市更新股份有限公司申請自行
劃定「臺北市士林區天母段一小段103-4地號等6筆土地為
更新單元」，函詢本署經管國有土地參與都市更新意見乙
案，請查照。

說明：

- 一、依貴局106年7月12日北市都授新字第10631219801號函辦
理。
- 二、查旨述範圍內本署經管同小段103-4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範圍，並不主
導辦理都市更新。後續倘經臺北市政府核准劃定為更新單
元，本分署將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則
」等相關規定辦理。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：2017-02-17
交 08:58:12 章



本件影本與正本無異

正 本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號7樓西南區
承辦人：張學斌
電話：1999(外縣市02-27208889)#2647
傳真：02-27226313
電子信箱：da_10811@mail.taipei.gov.tw

10448
臺北市中山北路2段99號5樓

受文者：賴雅莉君

發文日期：中華民國106年4月17日
發文字號：北市工水下字第10630854200號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關臺端函詢本市士林區天母段1小段103-4地號等6筆土地範圍內是否涉及溝渠案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端106年3月31日台陸天母字第1060331002號函。
- 二、經查本處雨水下水道圖資暨現場勘查，旨揭土地範圍鄰基地中山北路6段405巷、中山北路6段441巷有道路公共排水溝（確實位置應辦理土地鑑界），基地另外兩側經檢視無公共排水溝。
- 三、請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、占用人或使用人不得變更。」規定辦理。未來建築開發若需辦理排水溝改道或廢除，開發業者應將設計圖說資料併建造申請案送本市建築管理處轉本處審查，並依通過之設計圖說施作。
- 四、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：賴雅莉君
副本：

處長楊明祥

本案依分層負責規定
授權業務主管決行

本件影本與正本無異



正 本

檔 號：
保存年限：

臺北市府文化局 函

10448
臺北市中山北路二段99號5樓

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓
東北區
承辦人：徐華蔓
電話：(02)27208889轉3613
電子信箱：bt-kkxo@mail.taipei.gov.tw

受文者：賴雅莉

發文日期：中華民國106年4月20日
發文字號：北市文化資源字第10631222300號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關台端辦理「劃定臺北市士林區天母段一小段103-4地號等6筆土地為更新單元」案，函請本局協助確認更新範圍內是否涉有受保護樹木、古蹟、歷建或聚落一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復台端106年3月31日台陸字第1060331001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施工全區內喬木樹籍資料並簽證負責。該基地內樹木如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」審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。
- 三、查檢視台端所提送資料，未載明該區域範圍內各該樹木之樹籍資料（含樹種、樹高、樹胸徑、樹胸圍及樹身全貌照片等），樹木高度量測方式（倘採用比例法，應說明並呈現出樹高與已知高度物體比例關係），另樹胸圍、胸徑尺寸亦應清楚檢附量測尺寸照片，本局無從判斷案內是否有已達列管標準之受保護樹木，故全案仍請台端應即行派員至基地內量測各樹

本件影本與正本無異



本件影本與正本無異

木之樹籍資料送本局判定。

- 四、另查旨揭基地內及周邊地區無本市已公告之文化資產及列冊建築。未來開發行為時，若發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築之建造物，疑似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。
- 五、另依據文化資產保存法第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。」旨揭基地倘有上開條文之適用，請依規定檢送建造物及附屬設施群之相關興修改建等資料、歷年使用情形說明及室內外現況照片，俾利檢視評估。
- 六、相關樹木量測方式資訊請逕上本局受保護樹木相關法令與檔案網頁 (http://www.culture.gov.taipei/frontsite/tree_index.jsp) 查詢參考。
- 七、全案倘有相關問題，請逕洽本局承辦人說明暨提供協助。

正本：賴雅莉
副本：

局長 鍾永豐

正 本

檔 號：
保存年限：

臺北市府文化局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓
東北區

承辦人：徐華蔓

電話：(02)27208889轉3613

電子信箱：bt-kkxo@mail.taipei.gov.tw

10448

臺北市中山北路二段99號5樓

受文者：賴雅莉

發文日期：中華民國106年5月3日

發文字號：北市文化資源字第10631318900號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關台端辦理「劃定臺北市士林區天母段一小段103-4地號等6筆土地為更新單元」案，函請本局協助確認更新範圍內是否涉有受保護樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復台端106年4月27日台陸字第1060427001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，經台端檢送基地位置圖及現場照片調查資料，旨揭地號基地內無已達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1至3款條件之喬木，本局無意見。
- 三、另查旨揭基地內及周邊地區無本市已公告之文化資產及列冊建築，惟未來開發行為時，若發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築之建造物，疑似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。
- 四、另依據文化資產保存法第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。」旨揭基地倘有上開條文之適用，請依規定檢送建造物及附屬設施群之相關興修改建等資料、歷年使用情形說明及室內外

本件影本與正本無異



現況照片，俾利檢視評估。

正本：賴雅莉
副本：

本件影本與正本無異

局長鍾永豐

本案依分層負責規定授權業務主管決行

