民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市北投區豐年段四小段479-2地號等3筆土地為更新單元檢討書

申請人：宏世隆實業股份有限公司

中華民國106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 2
三、 整體規劃構想 3
肆、 更新單元檢討情形說明 5
伍、 其他 9
陸、 本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形 9
柒、 附圖 9
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表 20
附錄二、相關函文(公部門函復公文) 20

圖目錄

圖 1 更新單元位置圖 10
圖 2 更新單元都市計畫圖 12
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 13
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖 14
圖 5 更新單元範圍內現況照片圖 15
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖 16
圖 7 更新單元建築物套繪圖 17
圖 8 更新單元地籍圖 18
圖 9 鄰地協調範圍示意圖 19

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 7
表 3 東南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表 7
表 4 西南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表 8
表 5 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表 11

案名：劃定臺北市北投區豐年段四小段 479-2 地號等 3 筆土地為更新單元 檢討書

申請人：宏世隆實業股份有限公司

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市北投區立功街(12 公尺)、立功街 55 巷(15 公尺)、捷運淡水信義線以及中央北路四段 515 巷(12 公尺)所圍之街廓範圍東北側。

二、計畫範圍：臺北市北投區豐年段四小段 479-2、489 及 490 地號等 3 筆土地。

三、計畫面積：1,914.29 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

本更新單元位於臺北市北投區立功街(12 公尺)、立功街 55 巷(15 公尺)、捷運淡水信義線以及中央北路四段 515 巷(12 公尺)所圍之街廓範圍東北側(詳圖 2)。範圍包括臺北市北投區豐年段四小段 479-2、489 及 490 地號等 3 筆土地，單元面積 1,914.29 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於民國 97 年 03 月 04 日府都規字第 09730017400 號，公告「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」範圍內，土地使用分區為科技工業區(原屬第二種工業區)，建蔽率 45%，容積率 200%。

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廠房、辦公使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有 1 棟合法建築物及 1 棟舊違章建築物，合法建築物之門牌為立功街 79 巷 2 號，舊違章建築物則無門牌，現況作為廠房、辦公使用。其中，合法建築物之屋齡逾 30 年，為二層樓鋼筋混凝土造建物；違章建築物之屋齡約為 30 年，為二層鐵皮造建物。

(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廠房及辦公室使用，北側基地現況開闢為好市多北投店，另西側有交通用地、一處公園用地及一處國小用地，現況已開闢做為捷運關渡站、關渡公園及臺北市關渡國小使用；西北側有一處公園用地、一處停車場用地及一處加油站用地，現況已開闢做為學園公園、中央北路四段平面停車場及台灣中油(中央北路站)使用；東北側有一處醫療用地，現況已開闢做為台北捐血中心及和信治癌中心醫院使用；另有一處市場用地及電力設施用地。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含北投區豐年段四小段 479-2、489 及 490 地號等 3 筆土地，總面積 1,914.29 平方公尺，除 479-2 地號之所

有權人為臺北市(管理者：台北市政府財政局)外，其餘皆為私有土地。

（二）建築物權屬

本更新單元內共有1棟合法建築物及1棟違章建築物，合法建築物總樓地板面積為 1,556.15 平方公尺，違章建築物之實測面積為1,746.49平方公尺(不含T棚)，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	權屬/管理機關	面積（平方公尺）	比例（%）
土地	公有	臺北市/台北市政府財政局	9.29	0.49
	私有		1,905.00	99.51
	合計		1,914.29	100.00
合法建築物	公有		—	—
	私有		1,556.15	100.00
	合計		1,556.15	100.00

統計日期：105年7月11日止

四、更新課題

（一）更新單元範圍內建物老舊，有消防救災之疑慮。

（二）更新單元內人行步道系統未完善規劃，造成人車爭道，行人之交通安全堪憂。

（三）更新單元內停車空間不足，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。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

本更新單元位於民國 97 年 03 月 04 日府都規字第 09730017400 號，公告「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」範圍內，屬變更計畫內容之編號關二，鄰近公共設施包含一處學校用地(臺北市關渡國小)、二處公園用地(學園公園及關渡公園)、一處市場用地、一處停車場用地(中央北路四段平面停車場)、一處加油站用地(台灣中油-中央北路站)、一處醫療用地(和信治癌中心醫院及台北捐血中心)、一處電力設施用地及交通用地(捷運關渡站)。

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及現有巷道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

本更新單元周邊道路皆已開闢完成，未來仍維持現況通行。

（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，鄰近捷運關渡站，公共開放空間主要分布於捷運關渡站以西之學校及公園為主，包含臺北市關渡國小、學園公園及關渡公園，其餘公共設施包括和信治癌中心醫院、中央北路四段平面停車場、台灣中油(中央北路站)、一處市場用地及一處電力設施用地。

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辦理都市更新時，臨中央北路四段515巷及立功街側留設3.64公尺以上無遮簷人行道，其餘臨交通用地之科技工業區(臨立功街55巷、大度路三段270巷及捷運淡水線側)則須依民國97年03月04日府都規字第09730017400號，公告「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」退縮4公尺指定建築線，並留設3.64公尺以上無遮簷人行道為原則，以串聯本區人行步道系統，建立完善的人行動線。

（二）更新單元範圍內

本更新單元北側臨中央北路四段515巷留設3.64公尺無遮簷人行道、南側臨立功街79巷(8公尺現有巷道)，原屬現有巷道部分未來將維持現有巷道，並再退縮2公尺以上無遮簷人行道，以建構健全、順暢之逃生動線，建築量體未來將集中設置，規劃留設開放空間並加以部分綠化，作為災害緩衝空間。鄰近之臺北市關渡國小、關渡公園及學園公園，未來亦可作為臨時防災避難空間，並由本身量體退縮而集中留設開放空間，與鄰近地區景觀環境相互調和，將「綠建築」理念納入建築設計中，提升本更新單元整體環境品質，規劃為優質、舒適及節能之策略性產業空間，並符合「臺北市土地使用分區管制自治條例」第四十三條之一之規定。

（三）其他：

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. 規劃延續基地北側中央北路四段 515 巷及南側立功街 79 巷沿街之人行動線系統。 2. 交通需求內部化，改善路邊停車之情形，以提供友善之人行空間。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	1. 退縮留設消防車救災空間。 2. 以「銀級綠建築」為設計原則。
3	提供地區性公益回饋	1. 更新單元北側留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道，並於南側留設 2 公尺以上無遮簷人行道以利東西向通行。 2. 更新後將於基地南側留設一處寬為 15M、深為 12M 之開放空間，以提供當地居民作為休憩及避難空間使用。
4	推動友善無障礙空間	更新後室外公共通路、無障礙坡道、停車空間、無遮簷人行道、騎樓、大門出入口、昇降設備、公共樓梯及走廊、扶手設置及室內環境，將符合臺北市居住空間通用設計準則。

肆、更新單元檢討情形說明

一、更新單元區位限制

(一)本更新單元未位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地、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1,914.29平方公尺，另依據臺北市建築管理工程處105年12月7日北市都建照字第10585394400號函之說明三「……至同一街廓內相鄰土地是否以建築完成，應以都市計畫道路及指定建築線有案之現有巷道以外之土地進行檢討。」，本案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一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。」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1,556.15平方公尺，為使用逾38年以上之鋼筋混凝土造建物及民國77年8月1日前興建完成之舊違章建物，建物構造為鐵皮，已逾年期之面積為1,556.15平方公尺，占建物總面積比例100%，符合規定。

(二)指標（六）「更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內。」：依地形圖量測基地距捷運關渡站約152.70公尺，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。」：申請範圍內總計建築物1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1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

本更新單元經黃潘宗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

本更新單元依據臺北市政府文化局105年8月31日北市文化文資字第10531687200號函及105年11月11日北市文化資源字第10531994600號函，無涉及歷史建築、暫定歷史建築及受保護樹木之情形；另依據臺北市政府工務局水利工程處105年8月30日北市工水下字第10562494200號函及105年11月7日北市工水下字第10566650400號函，本案僅涉及既有排水溝渠，但更新後維持原來使用，若未來需辦理排水改道事宜，將依相關規定辦理。

七、更新單元範圍內公有土地意見

本更新單元範圍內公有土地管理機關屬臺北市政府財政局，依據臺北市政府財政局105年11月3日北市財開字第10534970200號函表示：「旨揭更新案內本局經管同小段479-2地號市有土地，目前尚無使用或開發計畫，如經核准劃定更新單元，本局將依都市更新條例相關規定參與更新。」。

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

本更新單元經黃潘宗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更新意願

本案申請人於105年8月5日舉辦「劃定臺北市北投區豐年段四小段479-2地號等3筆土地為更新單元」範圍內說明會，範圍內私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如表2。

表2 更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表

人數及面積 / 同意數及比例	所有權人數（人）		面積（平方公尺）	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和（A）	1	1	1,905.00	1,556.15
目前有更新意願數(B)	1	1	1,905.00	1,556.15
目前有更新意願比(B/A)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
目前無更新意願數（C）	0	0	0.00	0.00
目前無更新意願比（C/A）	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
目前未表達意願數(D)	0	0	0.00	0.00
目前未表達意願比(D/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

統計日期： 105 年 8 月 22 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分為東南側鄰地及西南側鄰地，東南側鄰地之土地面積為 3,174.00 平方公尺，西南側鄰地之土地面積為 1,943.93 平方公尺，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。申請人已於 105 年 8 月 5 日召開相鄰土地協調會，相鄰土地之私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如表 3 及表 4。

表3 東南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表

人數及面積 / 同意數及比例	所有權人數（人）		面積（平方公尺）	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和（A）	7	7	3,174.00	1,943.93
目前有更新意願數(B)	0	0	0.00	0.00
目前有更新意願比(B/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
目前無更新意願數（C）	7	7	3,174.00	1,943.93
目前無更新意願比（C/A）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
目前未表達意願數(D)	0	0	0.00	0.00
目前未表達意願比(D/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

統計日期：105 年 8 月 22 日止

表4　西南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表

人數及面積 同意數及比例	所有權人數（人）		面積（平方公尺）	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和（A）	3	3	2,097.00	2,285.16
目前有更新意願數(B)	0	0	0.00	0.00
目前有更新意願比(B/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
目前無更新意願數（C）	1	1	733.00	702.00
目前無更新意願比（C/A）	33.33%	33.33%	34.95%	30.72%
目前未表達意願數(D)	2	2	1,364.00	1,583.16
目前未表達意願比(D/A)	66.67%	66.67%	65.05%	69.28%

統計日期：105 年 8 月 22 日止

（三）更新單元範圍涉及鄰地納入之處理情形

本更新單元東南側相鄰土地協調會土地及建物所有權人參與更新之意願比例土地人數為 0.00%、建物人數為 0.00%、土地面積為 0.00%、建物面積為 0.00%；西南側相鄰土地協調會土地及建物所有權人參與更新之意願比例土地人數為 0.00%、建物人數為 0.00%、土地面積為 0.00%、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 100.00%、建物人數為 100.00%、土地面積為 100.00%、建物面積為 100.00%)，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

伍、其他

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、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形

一、本案經提 106 年 7 月 21 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 288 次審議會決議如下：

本案同意劃定為更新單元。

二、處理情形

審查單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)	有關消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。	遵照辦理。	-
都市規劃科 蘇幹事芯慧 (書面意見)	本案為科技工業區(原第二種工業區)，依 97 年北投區細部計畫通盤檢討案，得作原第二種工業區允許及附條件允許使用項目，本更新單元擬作策略性產業(產品展示服務業及資訊服務業)，符合前開都市計畫規定。	敬悉。	-
決議	本案同意劃定為更新單元	敬悉。	-

柒、附圖



圖1:更新單元位置圖　圖例：更新單元　A-編號 鄰地已公告更新地區　B-編號 鄰地已劃定更新單元　捷運系統車站　比例尺：0 50 100 150

表5 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 年 6 月 26 日公告府都四字第 8904521800 號	北投區捷運關渡站兩側更新地區
A-2	公告日期：91 年 10 月 28 日	北投區大度路三段知行市場更新地區
B-1	103 年 9 月 23 日府都新字第 10330859000 號	劃定臺北市北投區豐年段四小段 56 地號等 6 筆土地為更新單元

學園公園
文教(特)
住3(特)
市場用地
中央北路四段(20M)
中央北路四段平面停車場
學園路(12M)
住2
台灣中油(中央北路站)
臺北市關渡國小
保護區
關渡公園
捷運關渡站
交
科工
和信治癌中心醫院
台北捐血中心
農業區
立德路(20M)
日安路(12M)
電
商一特(住2)
立體停車場
第一停車場
第二停車場
第三停車場

圖例：

更新單元	住宅區	農業區	文教區	市場用地	電力設施用地	加油站用地	公園用地	N
商業區	工業區	保護區	國小用地	停車場用地	交通用地	醫療用地	比例尺：1/2000	

圖2:更新單元都市計畫圖

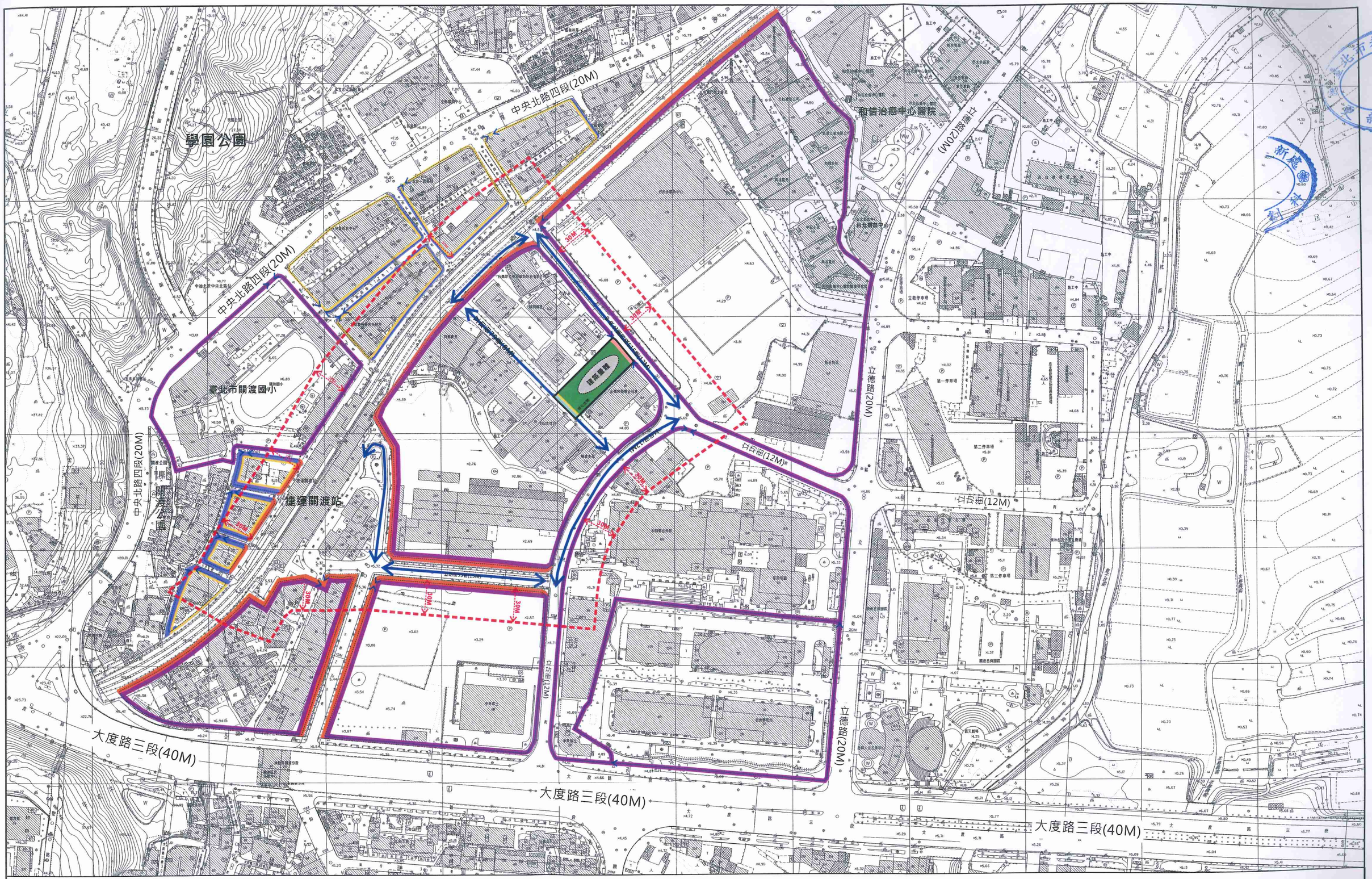


圖3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深30公尺範圍建議圖

圖例：

- 更新單元
- 退縮4公尺指定建築線
- 留設3.64公尺以上無遮簷人行道
- 建議留設2公尺以上無遮簷人行道
- 建議留設3.64公尺以上無遮簷人行道
- 建議路寬未滿8公尺部分補足至8公尺
- 建議人行動線
- 現況車行動線
- 維持現有巷道
- 建議範圍

N

比例尺：1/3000

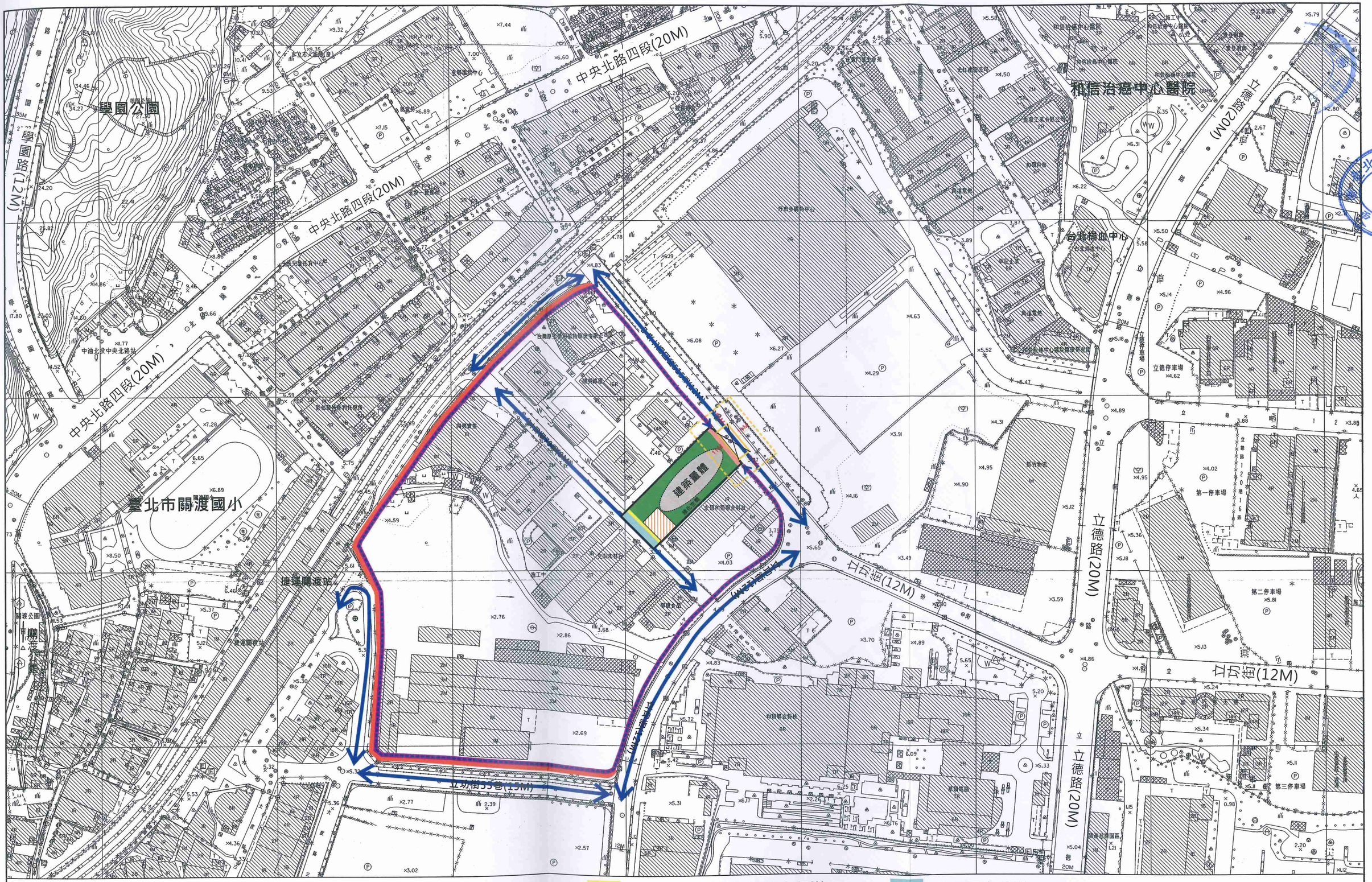


圖4:更新單元範圍內規劃構想圖









圖5:更新單元範圍內現況照片圖

圖例：

更新單元

編號 拍照角度

編號 現況照片

N

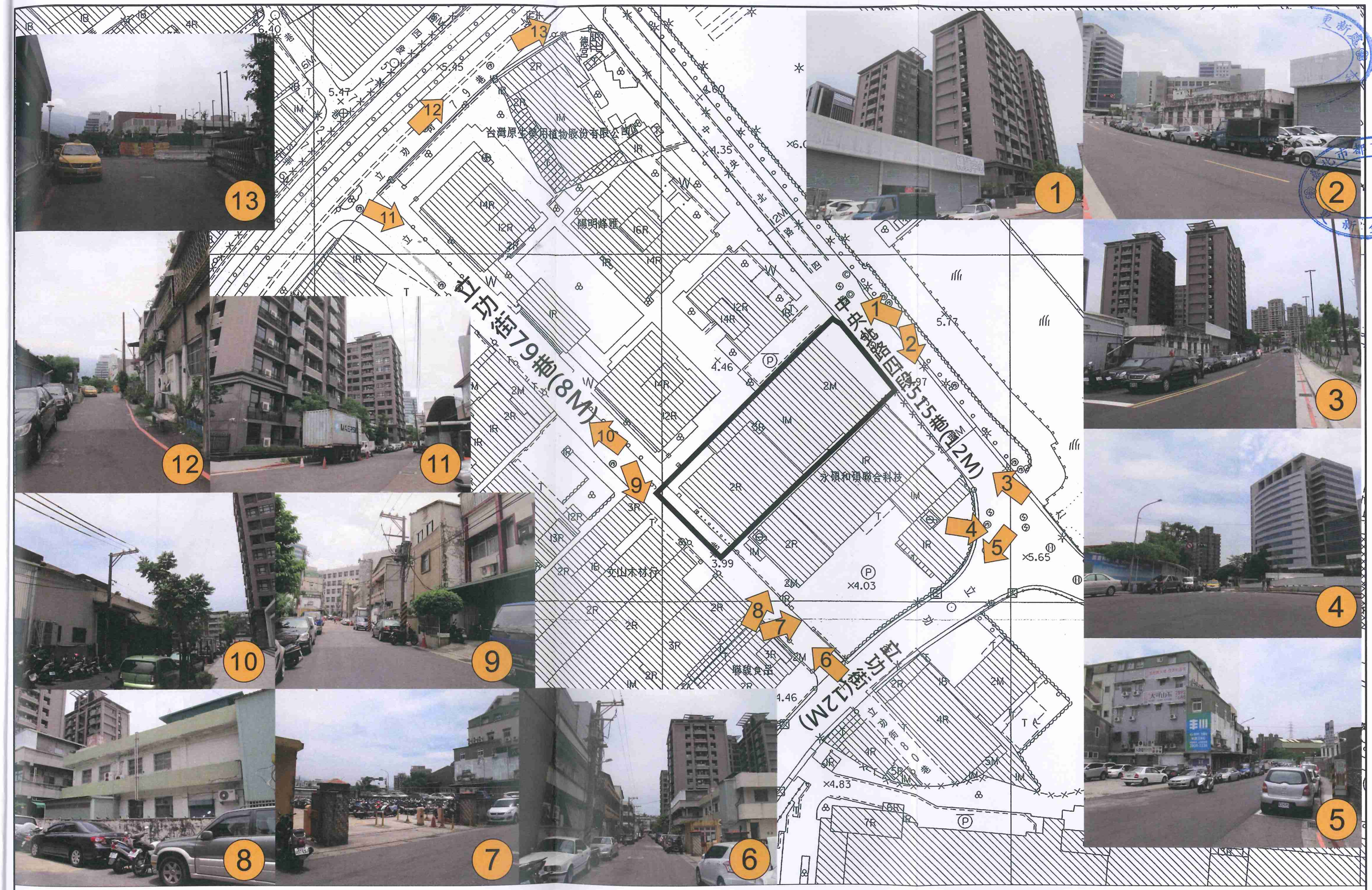


圖6:更新單元範圍外及周邊現況照片圖　圖例：　更新單元　編號 拍照角度　編號 現況照片

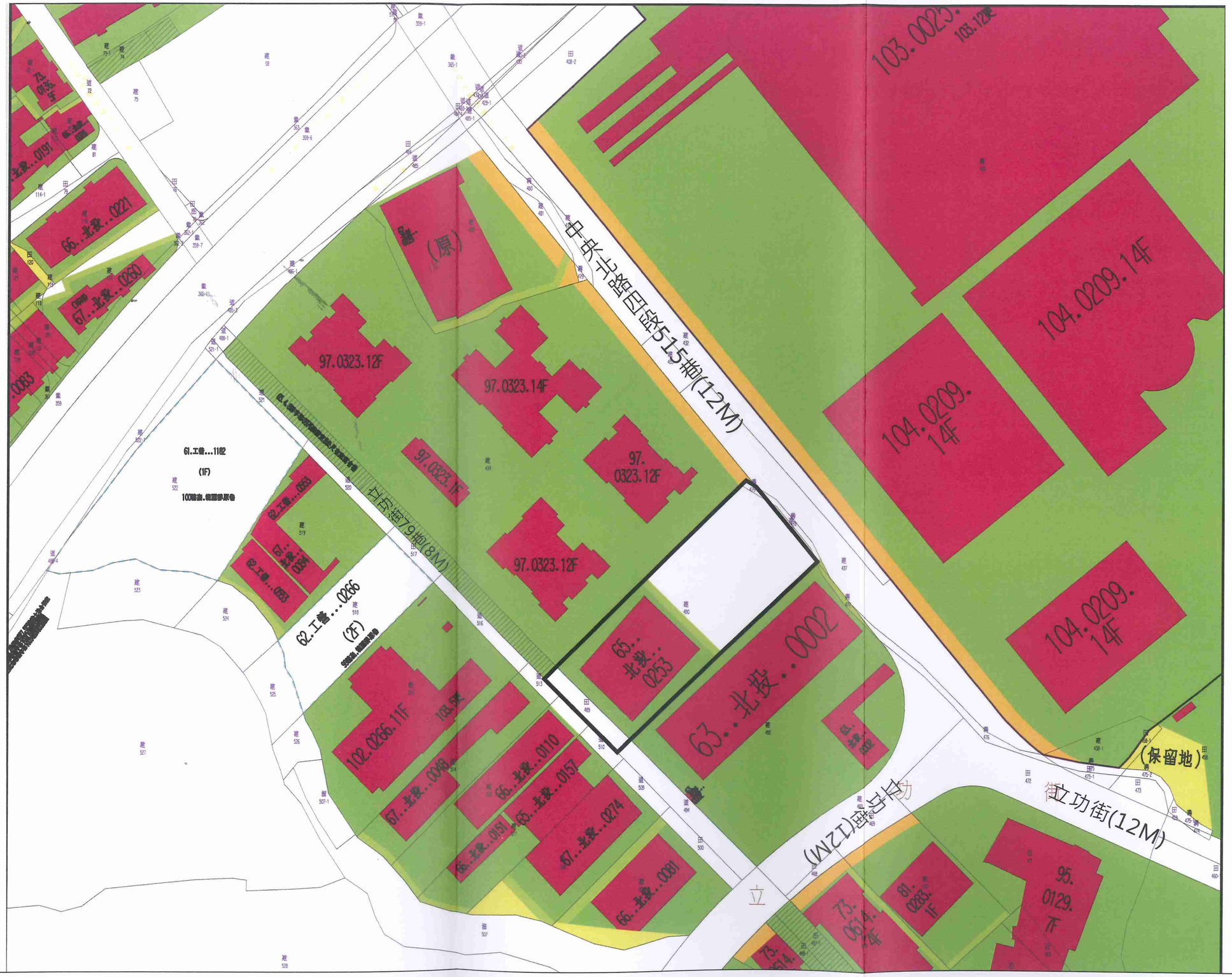


圖7:更新單元建築物套繪圖

圖例：更新單元範圍

N

比例尺： 1/1000

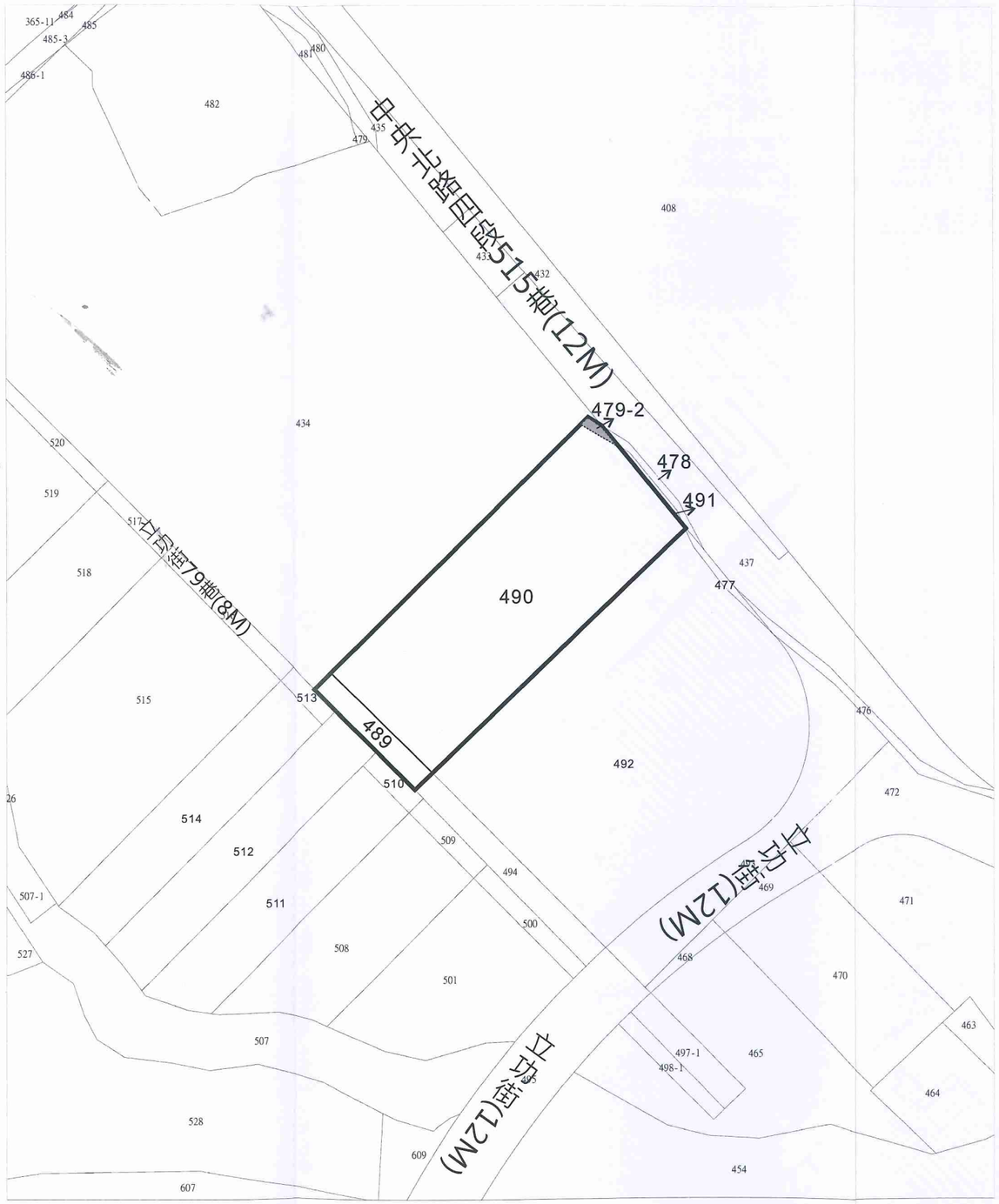


圖8:更新單元地籍圖　　圖例：更新單元　市有土地/臺北市政府財政局　N　比例尺:1/1000

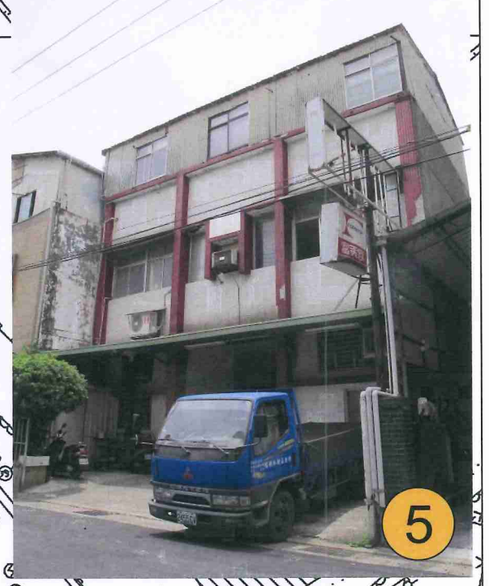












位置	地號	土地面積(㎡)	建築物樓層	建築物年期
東南側	477、492、494	3,174.00	2F	41
西南側	510	46.00	-	-
	511	687.00	2F	39
	512	660.00	2F	38
	513	41.00	-	-
	514	663.00	3F	37

圖9:鄰地協調範圍示意圖　圖例：更新單元　東南側鄰地範圍　西南側鄰地範圍　編號 拍照角度　編號 現況照片

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

無。

附錄二、相關函文(公部門函復公文)

一、臺北市政府工務局水利工程處 105 年 8 月 30 日北市工水下字第 10562494200 號函。

二、臺北市政府文化局 105 年 8 月 31 日北市文化資字第 10531687200 號函。

三、臺北市政府都市發展局 105 年 10 月 31 日北市都新字第 10531873900 號函。

四、臺北市政府財政局 105 年 11 月 3 日北市財開字第 10534970200 號函。

五、臺北市政府工務局水利工程處 105 年 11 月 7 日北市工水下字第 10566650400 號函。

六、臺北市政府文化局 105 年 11 月 11 日北市文化資源字第 10531994600 號函。

七、臺北市政府產業發展局 105 年 11 月 11 日北市產業工字第 10533610100 號函。

八、臺北市建築管理工程處 105 年 12 月 7 日北市都建照字第 10585394400 號函。

九、臺北市政府都市發展局 105 年 12 月 13 日北市都新字第 10540764300 號函。

十、臺北市政府都市發展局 106 年 6 月 28 日北市都新字第 10630142800 號函。

十一、臺北市政府 106 年 7 月 14 日府都新字第 10631290500 號函。

十二、臺北市政府 106 年 8 月 22 日府都新字第 10631673300 號函。

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：林倍弘
電話：1999(外縣市02-27208889)轉#2640
電子信箱：da_10828@mail.taipei.gov.tw
傳真：(02)27226313

10455
臺北市中山區長安東路2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105年8月30日
發文字號：北市工水下字第10562494200號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關貴公司函詢本市北投區豐年段4小段479-2地號等3筆土地範圍內案是否涉及溝渠案，復請查照。

說明：

一、復貴公司105年8月25日弘開(更)字第1050825002號函。

二、旨揭土地範圍經查本處雨水下水道圖資暨現場勘查，臨基地側中央北路4段515巷、立功街79巷上仍有道路公共排水溝（確實位置應辦理土地鑑界），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、占有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。

訂

三、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會勘，請勿任意變更或廢除，以免影響排水安全。

線

正本：弘傑開發事業股份有限公司
副本：

處長楊明祥

本案依分層負責規定
授權業務主管決行

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東北區
承辦人：周嘉萱
電話：02-27208889#3642
電子信箱：bt-lizachou@mail.taipei.gov.tw

10455
臺北市長安東路2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105年8月31日
發文字號：北市文化文資字第10531687200號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司函詢北投區豐年段四小段479-2、489及490地號等3筆土地範圍內是否涉文化資產或受保護樹木列管1案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司105年8月25日弘開（更）字第1050825001號函。

二、經查旨揭基地範圍無本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，惟未來開發行為時，若發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，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。

三、另依現行「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；達標準之受保護樹木，非經主管機關許可，不得砍伐、移植或以其他方式破壞，並應維護其良好生態環境，以上規定，合先敘明。

四、經查旨案基地內有數株喬木，惟貴公司提送資料，並未載明該區域範圍內各該樹木之明確照片（含量測過程及樹身全貌照片等），本局無從判斷案內是否有已達列管標準之受保護樹木。全案仍請貴公司應即行派員至基地內確認各該樹木之樹籍資料後送本局判定。

正本：弘傑開發事業股份有限公司
副本：

局長謝佩宽

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三段168號17樓
承辦人：黃永誠
電話：02-27815696#3026
電子信箱：ur00612@mail.taipei.gov.tw

10455
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105年10月31日
發文字號：北市都新字第10531873900號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：民間申請自行劃定更新單元案退補正意見表1份

裝

主旨：貴公司委託弘傑開發事業股份有限公司申請自行劃定「臺北市北投區豐年段四小段479-2地號等3筆土地為更新單元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依貴公司105年8月25日申請表辦理。

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

訂

三、檢還申請書圖全卷，請派員取回，並請於本局轉知公有土地經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，將駁回申請案，如有疑問請逕洽本市都市更新處，當竭誠為您解答。

線

正本：宏世隆實業股份有限公司
副本：弘傑開發事業股份有限公司（含附件）

局長林洲民

本案依分層負責規定授權業務主管決行

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府財政局　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央區7、8樓
承辦人：謝宗勳
電話：1999(外縣市請撥02-27208889)#6301
傳真：02-27595666
電子信箱：tsunghsun@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105年11月3日
發文字號：北市財開字第10534970200號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關宏世隆實業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「臺北市北投區豐年段四小段479-2地號等3筆土地為更新單元」本局經管市有土地是否有使用計畫一案，復請查照。

說明：

一、復貴局105年10月31日北市都授新字第10531873901號函。

二、旨揭更新案內本局經管同小段479-2地號市有土地，目前尚無使用或開發計畫，如經核准劃定更新單元，本局將依都市更新條例相關規定參與更新。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：電2016-11-03交15:33:05章

都市發展局 1051103
BCAA10539640300

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：沈彥丞
電話：1999(外縣市02-27208889)#2648
電子信箱：da_20344@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105年11月7日
發文字號：北市工水下字第10566650400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關宏世隆實業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「臺北市北投區豐年段4小段479-2地號等3筆土地為更新單元」案，其範圍內是否涉及溝渠相關事宜，詳如說明，復請查照。

說明：

一、復大局105年10月31日北市都授新字第10531873902號函。

二、旨揭地號等3筆土地經查本處雨水下水道圖資暨現場勘查，於更新單元周邊及內部尚有既有排水溝渠等設施（確實位置應辦理土地鑑界），請依下水道法實施細則第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，請將改道設計圖資料併建照申請案送臺北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、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現場勘查，請勿任意變更或廢除，以免影響排水安全。

正本：臺北市政府都市發展局

都市發展局 1051107
BCAA10539745300

副本：臺北市政府工務局水利工程處雨水下水道工程科 電2016-12-07交10:47章

都市更新處 企劃科 公務章
臺北市 更新處
裝
訂
線

正本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東北區
承辦人：楊筑涵
電話：1999(外縣市2720-8889)轉3561
電子信箱：bt-minipig@mail.taipei.gov.tw

10455
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105年11月11日
發文字號：北市文化資源字第10531994600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關貴公司函詢「本市北投區豐年段四小段479-2、489及490地號等共3筆土地」案內是否涉及本市受保護樹木1事，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司105年11月5日弘開(更)第1051108002號函。

訂

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。

線

三、旨揭範圍內查貴公司提送資料尚無已達本市受保護標準之樹木，本局無意見，惟為珍惜本市綠色資源，請貴公司擇優將樹木原地保存。

四、另施工過程中有發現具古蹟價值之建造物、疑似遺址或具古物價值時，仍請依據文化資產保存法第29、30、31、50、75條等相關規定辦理。

五、全案內容若有相關問題，請逕洽本局承辦人說明。

正本：弘傑開發事業股份有限公司
副本：

局長鍾永豐

本案依分層負責規定授權業務主管決行

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府產業發展局　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號北區1樓
承辦人：王日春
電話：1999（外縣市02-27208889）轉1228
電子信箱：ea-10132@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105年11月11日
發文字號：北市產業工字第10533610100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局函詢宏世隆實業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「臺北市北投區豐年段四小段479-2地號等3筆土地為更新單元」案本局建議1案，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴局105年10月31日北市都授新字第10531873904號函。

二、旨案申請人宏世隆實業股份有限公司主要生產寢具，所申請更新單元位處關渡科技工業區，鄰近多家科技大廠；考量該公司既有產業基礎，以及該更新單元周邊產業質性，未來若維持原產業使用，建議可鼓勵其運用周邊產業能量，在設計、製程等層面朝科技化、智慧化發展，以達產業升級之效益。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：電2016-11-11文交15類:27章

都市發展局 1051111
BCAA10539906600

檔　　號：
保存年限：

臺北市建築管理工程處　函

地址：11008臺北市市府路1號南區1樓
承辦人：劉敬明
電話：1999(外縣市02-27208889)#8366
傳真：27595769

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國105年12月7日
發文字號：北市都建照字第10585394400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關宏世隆實業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「臺北市北投區豐年段四小段479-2地號等3筆土地為更新單元」，涉鄰地494、510、513地號等3筆土地是否為未建築完成及是否造成畸零地一案，請鑒核。

說明：

一、依鈞局105年11月23日北市都授新字第10532298800號函辦理。

二、依建築技術規則建築設計施工編第1條第36款規定（略以）：「道路：指依都市計畫法或其他法律公布之道路（得包括人行道及沿道路邊綠帶）或經指定建築線之現有巷道」，合先敘明。

三、旨揭土地經查係65年4月8日建線字第0978號指定建築線有案之現有巷道，依上開規定係屬道路。至同一街廓內相鄰土地是否已建築完成，應以都市計畫道路及指定建築線有案之現有巷道以外之土地進行檢討。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：電2016-12-07交10:02:02章

都市發展局 1051207

BCAA10540764300

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三段168號17樓
承辦人：黃永誠
電話：(02)2781-5696分機3026
傳真：(02)2781-0570
電子信箱：ur00612@mail.taipei.gov.tw

10455
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105年12月13日
發文字號：北市都新字第10540764300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開發事業股份有限公司申請自行劃定「臺北市北投區豐年段四小段479-2地號等3筆土地為更新單元」乙案涉公有土地參與都市更新、溝渠、鄰地未建築完成及畸零地疑義、位處關渡科技工業區開發建議事宜，轉知各權管機關意見，請查照。

說明：

一、依本局105年10月31日北市都新字第10531873900號函(諒達)、本府財政局105年11月3日北市財開字第10534970200號函、本府工務局水利工程處105年11月7日北市工水下字第10566650400號函、本府產業發展局105年11月11日北市產業工字第10533610100號函及本市建築管理工程處105年12月7日北市都建照字第10585394400號函辦理。

二、隨函檢附上開函文影本，請依各權管機關意見辦理後續更新事宜，並請於本文送達日起30日內提送劃定更新單元相關書

件至本局，屆期不補正或補正不符規定者，將駁回申請案，

如有疑問請逕洽本市都市更新處，當竭誠為您解答。

正本：宏世隆實業股份有限公司
副本：弘傑開發事業股份有限公司（含附件）

局長林洲民

本案依分層負責規定授權業務主管決行

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三段168號17樓
承辦人：黃永誠
電話：(02)2781-5696分機3026
傳真：(02)2781-0570
電子信箱：ur00612@mail.taipei.gov.tw

10455
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106年6月28日
發文字號：北市都新字第10630142800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「臺北市北投區豐年段四小段479-2地號等3筆土地為更新單元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依貴公司106年1月11日申請表及106年6月20日補充文件辦理。

二、旨揭案件將排入近期本市都市更新及爭議處理審議會審議，開會時間地點另函通知。

正本：宏世隆實業股份有限公司
副本：弘傑開發事業股份有限公司

局長 [illegible]

都市更新處處長 方定安決行

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　開會通知單

10455
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106年7月14日
發文字號：府都新字第10631290500號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議資料1份

開會事由：臺北市都市更新及爭議處理審議會第288次會議
開會時間：中華民國106年7月21日(星期五)上午9時0分
開會地點：市政大樓北區2樓N206會議室專區
主持人：林主任委員洲民
聯絡人及電話：郭學穎 2781-5696#3061

出席者：臺北市政府都市發展局 王副主任委員玉芬、臺北市都市更新處 方委員定安、臺北市政府財政局 游委員適銘、臺北市政府地政局 潘委員玉女、臺北市政府交通局 鄭委員淳元、臺北市建築管理工程處 張委員明森、臺北市都市計畫委員會 劉委員秀玲、詹委員勳敏、遲委員維新、蕭委員麗敏、黃委員台生、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、簡委員伯殷、張委員鈺光、王委員重平、趙委員正義、簡委員裕榮、何委員彥陞

列席者：臺北市都市更新處 陳執行秘書信良、臺北市政府財政局 徐幹事淑麗、臺北市政府財政局 黃幹事宏玲、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府地政局 洪幹事于佩、臺北市政府地政局 李幹事汪穎、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市政府文化局 林幹事舒華、臺北市建築管理工程處 胡幹事煌堯、臺北市建築管理工程處 莊幹事家維、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市政府法務局 張幹事雅雯、臺北市政府消防局 吳幹事尚欣、臺北市政府都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧、臺北市政府都市發展局都市設計科 謝幹事旻成、臺北市都市更新處 袁幹事如瑩、臺北市政府政風處、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、臺北市都市更新學會、臺北市都市更新整合發展協會、中華民國建築技術學會、臺北市都市計畫技師公會、財政部國有財產署(討1)、財政部國有財產署北區分署(討1)、臺北市政府都市發展局(討5)、臺北市政府產業發展局(討6)、家居建設股份有限公司(討1)、弘傑開發事業股份有限公司(討1)、李文勝建築師事務所(討1)、景瀚不動產估價師聯合事務所(討1)、宏大不動產估價師聯合事務所(討1)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討1)、何偉頌(討1)、何淑婉(討1)、何淑敏(討1)、何淑慧(討1)、李吉生(討1)、周幸(討1)、謝世統(討1)、劉柏辰(討1)、南亞塑膠工業股份有限公司(討2)、弘傑不動產事業股份有限公司(討2)、許愛珠(討2)、周林秀鳳(討2)、合作金庫商業銀行股份有限公司(討3)、合作金庫資產

管理股份有限公司(討3)、周資為(討4)、國泰建設股份有限公司(討4)、里美都市開發股份有限公司(討5)、許鴻沂(討5)、宏世隆實業股份有限公司(討6)、弘傑開發事業股份有限公司(討6)、南京首都廣場大廈管理委員會(討7)、羅墀璜建築師事務所(討7)

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會、臺北市都市更新處（均含附件）

備註：

一、本市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13條規定，審議會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。

二、本次會議提案內容及承辦人詳如所附議程，請各提案申請人及陳情人等參考議程表所列時間出席會議。

三、請實施者會同規劃、建築設計、交通、鑑價等專業顧問機構與會，並於會議排定時間前10分鐘到場，俾利會議之進行；另針對各提案資料內各單位審查意見、提請審議事項、建築設計等相關事項於會中提出補充說明，簡報時間10分鐘（如含權利變換為20分鐘）。

四、列席本審議會欲陳述意見之陳情人(限於該案之相關權利關係人)須自行提供發言之書面資料35份，於會場旁聽席向專案會議工作人員登記發言單，並將書面資料交專案會議工作人員現場發送。委託他人發言者須檢附委託書，至會議發言議事，請依「臺北市政府都市發展局舉行會議注意事項辦理」。

五、陳情人之書面資料及發言內容，由各提案申請人記載回應並載明於計畫書，不列入會議紀錄，另由更新處收錄備考。

六、會議進行時，出列席會議之人員應遵守會場秩序，以免影響議事進行。發言內容應就事實及法律上作陳述，不得謾罵、人身攻擊或涉及與專案會議無關之情事。陳情人結束後應即退席，不得逗留會場。其有妨害會議秩序或其他不當行為者，主席得依本市都市更新及爭議處理審議會設置要點第12條規定制止之。必要時，得中止其陳述之進行，並請其退席。

七、為配合紙杯及免洗筷減量環保政策，請盡量自行攜帶環保杯及環保筷與會。

八、為配合節能減碳環保政策，請列席單位及人員善用大眾捷運運輸工具與會。

臺北市政府

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓
承辦人：郭學穎
電話：02-27815696轉3061
傳真：02-27810577

10455
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106年8月22日
發文字號：府都新字第10631673300號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄1份

裝

主旨：檢送本府106年7月21日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第288次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府106年7月14日府都新字第10631290500號開會通知單續辦（諒達）。

訂

二、陳情人之書面資料及發言內容，不列入會議紀錄，由更新處收錄備考，另請實施者詳為紀錄陳情人發言內容，後續納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明。

三、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到10日內提出書面意見，送本府彙辦。

線

正本：林主任委員洲民、臺北市政府都市發展局 王副主任委員玉芬、臺北市都市更新處 方委員定安、臺北市政府財政局 游委員適銘、臺北市政府地政局 潘委員玉女、臺北市政府交通局 鄭委員淳元、臺北市建築管理工程處 張委員明森、臺北市都市計畫委員會 劉委員秀玲、詹委員勳敏、遲委員維新、蕭委員麗敏、黃委員台生、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、簡委員伯殷、張委員鈺光、王委員重平、趙委員正義、簡委員裕榮、何委員彥陞、臺北市都市更新處 陳執行秘書信良、臺北市政府財政局 徐幹事淑麗、臺北市政府財政局 黃幹事宏玲、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府地政局 洪幹事于佩、臺北市政府地政局 李幹事汪穎、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市政府文化局 林幹事舒華、臺北市建築管理工程處 胡幹事煌堯、臺北市建築管理工程處 莊幹事家維、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市政府法務局 張幹事雅雯、臺北市政府消防局 吳幹事尚欣、臺北市政府都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧、臺北市政府

都市發展局都市設計科 謝幹事旻成、臺北市都市更新處 袁幹事如瑩、臺北市政府政風處、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、臺北市都市更新學會、臺北市都市更新整合發展協會、中華民國建築技術學會、臺北市都市計畫技師公會、財政部國有財產署(討1)、財政部國有財產署北區分署(討1)、臺北市政府都市發展局(討5)、臺北市政府產業發展局(討6)、家居建設股份有限公司(討1)、弘傑開發事業股份有限公司(討1)、李文勝建築師事務所(討1)、景瀚不動產估價師聯合事務所(討1)、宏大不動產估價師聯合事務所(討1)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討1)、何偉頌(討1)、何淑婉(討1)、何淑敏(討1)、何淑慧(討1)、李吉生(討1)、周幸(討1)、謝世統(討1)、劉柏辰(討1)、南亞塑膠工業股份有限公司(討2)、弘傑不動產事業股份有限公司(討2)、許愛珠(討2)、周林秀鳳(討2)、合作金庫商業銀行股份有限公司(討3)、合作金庫資產管理股份有限公司(討3)、周資為(討4)、國泰建設股份有限公司(討4)、里美都市開發股份有限公司(討5)、許鴻沂(討5)、宏世隆實業股份有限公司(討6)、弘傑開發事業股份有限公司(討6)、南京首都廣場大廈管理委員會(討7)、羅墀璜建築師事務所(討7)

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會、臺北市都市更新處

市長柯文哲

都市發展局局長 林洲民決行

區隔，另是否可考量廢巷可行性，使建築基地能更有規劃彈性。

（八）簡委員裕榮

有關廢巷改道前，應先確認周邊計畫道路是否皆已開闢完竣，並應以不影響周邊道路通行為原則。

決議：為使更新單元建築基地規劃更有彈性，本案範圍內現有巷後續是否辦理廢巷或改道，請規劃單位逕行評估，餘請依委員及幹事意見修正後，同意通過劃定為更新單元。

六、申請自行劃定「北市北投區豐年段四小段 479-2 地號等 3 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 黃永誠 2781-5696#3026）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（二）都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

本案為科技工業區(原第二種工業區)，依 97 年北投區細部計畫通盤檢討案，得作原第二種工業區允許及附條件允許使用項目，本更新單元擬作策略性產業(產品展示服務業及資訊服務業)，符合前開都市計畫規定。

決議：本案同意劃定為更新單元。

七、「擬訂臺北市松山區西松段二小段 16-4 地號等 2 筆土地(南京首都廣場大廈-水晶棟)都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：工程科 黃炫凱 2781-5696#3162）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

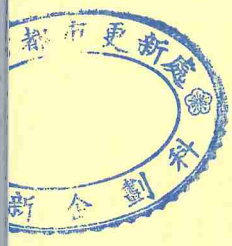
本案係大樓整建維護，申設單位已說明新作鋁格柵未遮蔽緊急進口、替代窗戶或開口，故本局無意見。

（二）建築管理工程處 胡幹事煌堯

本案請依相關規定辦理。

決議：

（一）本案經大會審議通過。但請實施者注意於施工時之工法(手工塗抹方式)及選


都市更新會
新合製