民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元檢討書

申請人：睦昇建設股份有限公司

中華民國110年6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 2
四、更新課題 3
參、實質再發展 3
一、更新單元與都市計畫關係說明 3
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 4
一、更新單元區位限制 4
二、更新單元規模 5
三、建築物及地區環境狀況評估標準 5
四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形 5
五、更新單元涉及畸零地檢討情形 5
六、更新單元涉及山坡地檢討情形 5
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 6
八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式 6
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 6
十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形 6
十一、公辦鄰地法令說明會辦理情形 9
伍、其他 9-3
陸、附圖 9-3
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表 20
附錄二、相關函文 21

市更新處
企劃科
臺北市都
更新

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：公益性設施及相關配置之規劃構想表 4
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..... 6
表 3：北側相鄰土地私有所有權人參與更新意願統計表(59 地號/無使用執照) 7
表 4：側相鄰土地私有所有權人參與更新意願統計表(77、77-2 地號/70 使 1758) 7
表 5:南側相鄰土地私有所有權人參與更新意願統計表(68 地號/69 使 0351) 8
表 6:南側相鄰土地私有所有權人參與更新意願統計表(71、71-2/57 使 0143) 8
表 7：公辦鄰地法令說明會後北側相鄰土地私有所有權人參與更新意願統計表(59 地號/無使用執照) 9-1
表 8：公辦鄰地法令說明會後北側相鄰土地私有所有權人參與更新意願統計表(77、77-2 地號/70 使 1758) 9-1
表 9：公辦鄰地法令說明會後南側相鄰土地私有所有權人參與更新意願統計表(68 地號/69 使 0351) 9-2
表 10：公辦鄰地法令說明會後南側相鄰土地私有所有權人參與更新意願統計表(71、71-2/57 使 0143) 9-2

案　名：劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元檢討書

申請人：睦昇建設股份有限公司

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市中正區新生南路一段、新生南路一段120巷、濟南路二段62巷及濟南路二段所圍街廓內之部分土地。

二、計畫範圍：臺北市中正區臨沂段二小段60、61、62、63、64、65、66、67、72、72-2、73、73-2、74、74-2、75、75-2、76、76-2地號等18筆土地。

三、計畫面積：1,464.00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。

都市更新處 企劃科
臺北市都 更新

壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於新生南路一段(47 公尺)、新生南路一段 120 巷(6 公尺)、濟南路二段 62 巷(6 公尺)、濟南路二段(14.54 公尺)所圍街廓內之部分土地(詳圖 2)。範圍包括臺北市中正區臨沂段二小段 60 地號等 18 筆土地，單元面積 1,464.00 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 72 年 8 月 8 日府工二字第 30522 號公告「修訂忠孝東路、新生南路、信義路、杭州南路所圍地區細部計畫(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之二種住宅區及第三種住宅區，建蔽率為 45%，容積率分別為 400%、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商業使用。

（二）建築物使用現況

本更新單元內共有 11 棟建物，屋齡約 40~50 年，建物為 3、4 層樓加強磚造建物及 5 層樓鋼筋混凝土造建物。現況臨新生南路一段側一樓為商業使用、二樓以上為住宅使用；臨濟南路二段側均為住宅使用。

（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及商業使用。另西側有公園用地及市場用地、東側亦有公園用地，現況已開闢做為文光公園、台北市立圖書館城中分館及民輝公園使用。

三、土地及建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元共包含中正區臨沂段二小段 60 地號等 18 筆土地，總面積 1,464.00 平方公尺，均為私有土地。

（二）建築物權屬

更新單元內共有 11 棟合法建築物，均為私有，建物樓地板面積為 4,598.65 平方公尺。

四、更新課題

（一）本更新單元內皆為超過 50 年以上之加強磚造 3、4 層樓建築物及 40 年以上之鋼筋混凝土造 5 層樓建築物，相關耐震、防火設計均不合現行建築計畫之規定，且西側計畫道路未達 8 公尺，造成防救災之疑慮。

（二）更新單元內建築物老舊、窳陋且棟距緊密，有礙公共安全之虞。

（三）範圍內現況皆無停車設備，造成附近巷道違規停車狀況嚴重，影響行人通行及救災。

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72年8月8日府工二字第30522號公告「修訂忠孝東路、新生南路、信義路、杭州南路所圍地區細部計畫(通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」計畫範圍內。土地使用分區為第三之二種住宅區及第三種住宅區，現況除鄰接新生南路一段一樓及部分二樓為商業使用外，其餘均為住宅使用，未來亦將維持都市計畫土地使用管制規定使用，不涉及都市計畫變更之情形。

更新單元周邊 500 公尺範圍內有臺北市立圖書館城中分館、文光公園、延吉公園、民輝公園、臺北仁愛路郵局等公共設施皆已開闢完成，整體而言屬生活機能豐足，交通機能便利之適居環境。

二、周邊環境發展

更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍之建物多緊鄰建築線建築，行人通行不便，受阻於汽、機車任意停放，致人車爭道，缺乏完善人行及救災空間，亟需改善。未來更新單元內鄰接新生南路側將規劃退縮 3.64 公尺之騎樓，形塑優質、友善、安全的步行空間，其相鄰街廓之都市活動及現況紋理建議亦可比照本案辦理，針對更新單元道路對側進深 30 公尺範圍規劃建議請詳圖 3。

三、整體規劃構想

配合前點及圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖說明對周邊環境發展之建議構想，包含：

（一）更新單元範圍外：

1. 更新單元周邊計畫道路均已開闢完成，無涉及計畫道路未開闢情形。
2. 建議更新單元範圍外之鄰地未來更新改建時，臨計畫道路未達 8 公尺

者，退縮補足 8 公尺與道路順平提供消防救災通行。

（二）更新單元範圍內：

1. 考量本更新單元內現況環境，臨計畫道路未達 8 公尺者，退縮補足 8 公尺與道路順平提供消防救災通行，再退縮 2 公尺無遮簷人行道為原則。
2. 基地設置景觀綠化，經妥善綠化形成供居民休憩空間。
3. 更新後留設汽機車道供汽機車進入，增加便利性及安全性。

（三）其他：公益性設施及相關配置之規劃構想說明

表 1：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	汽、機車停車需求內部化，提升周邊交通系統順暢性及安全性，讓人車分流，使人車爭道問題有效改善。 鄰接計畫道路側留設人行道或騎樓，提供住戶及周邊行人安全的步行空間。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	臨計畫道路未達 8 公尺者，退縮補足 8 公尺與道路順平提供消防救災通行，再退縮 2 公尺無遮簷人行道為原則。 留設適當之 8 公尺*20 公尺消防雲梯車救災空間及建築物開口水平距離 11 公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，增加都市防災機能。(詳圖 4)
3	提供地區性公益回饋	藉由更新留設友善的人行道，作為鄰地未來更新基地之典範。 基地內人行步道予以綠美化設計。 將範圍內停車需求內部化處理，舒緩周邊地區停車空間之壓力。
4	推動友善無障礙空間	公共通路及動線導入無障礙通用設計理念，提供舒適友善的使用空間。

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 1,464.00 平方公尺，其所在街廓面積約為 3,725.00 平方公尺，約占該街廓 39.30%，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 3 款「街廓內鄰接 2 條以上之計畫道路，面積大於該街廓 1/4，且在 1,000 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，距離忠孝新生捷運場站五號出口 145 公尺內、指標（三）

指標三：「更新單元內建築物符合下列各種構造之樓地板面積占更新單元內建築物總樓地板面積比例達二分之一以上，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級或未達一定標準之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上者：（一）土磚造、木造、磚造及石造建築物。（二）二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。（三）三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。（四）四十年以上之鋼骨混凝土造。」：申請範圍內總計建築物 11 棟，其總面積為 4,598.65 平方公尺，逾使用年限 20 年之加強磚造建築物及逾使用年限 30 年之鋼筋混凝土造建築物面積，共計 4,598.65 平方公尺，占建築物總面積比例 100.00%；逾使用年限之建築物經社團法人中華民國建築技術學會專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級之棟數，合計為 10 棟，占全部建築物棟數比例 90.91%，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

本更新單元經周夢龍、簡志聰，柯智明建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地。

六、更新單元涉及山坡地檢討情形

本更新單元經查詢臺北市政府大地工程處山坡地環境地質資訊系統確認無涉及依山坡地保育利用條例劃定之山坡地、適用臺北市都市計畫劃定

山坡地開發建築管制規定地區。

七、更新單元範圍內涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等之處理方式

本更新單元無涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠之情形。

八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式

本更新單元範圍內無公有土地。

九、更新單元範圍內涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除處理方式

本更新單元範圍內 72、72-2 地號等 2 筆土地，與範圍外 71、71-2 地號等 2 筆土地屬同一宗建築基地，經周夢龍、簡志聰、柯智明建築師簽證符合「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」，及（張盈智 技師簽證）符合未拆除之建物相關結構安全補強之處理方式。

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 08 月 19 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 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	35	1,464.00	4,598.65
目前有更新意願數（B）	32	32	1,284.51	3,981.27
目前有更新意願比（B/A）	91.43%	91.43%	87.74%	86.57%
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）	3	3	179.49	617.38
目前未表達意願比（D/A）	8.57%	8.57%	12.26%	13.43%

統計日期：109 年 09 月 02 日止

（二）相鄰土地所有權人參與更新意願(59 地號/無使用執照)

本更新單元北側相鄰土地之建築物為業已建築完成且年期 39 年、32 年，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 109 年 09 月 23 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。

表 3：北側相鄰土地私有所有權人參與更新意願統計表(59 地號/無使用執照)

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	191.00	772.58
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	191.00	772.58
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：109 年 10 月 07 日止

（三）相鄰土地所有權人參與更新意願(77、77-2 地號/70 使 1758)

本更新單元北側相鄰土地之建築物為業已建築完成且年期 39 年、32 年，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 109 年 09 月 23 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：北側相鄰土地私有所有權人參與更新意願統計表(77、77-2 地號/70 使 1758)

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）	8	8	126.00	680.04
目前有更新意願數（B）	4	4	42.00	208.24
目前有更新意願比（B/A）	50.00%	50.00%	33.33%	30.62%
目前無更新意願數（C）	0	0	0	0
目前無更新意願比（C/A）	0.00%	0.00	0.00%	0.00
目前未表達意願數（D）	4	4	84.00	471.80
目前未表達意願比（D/A）	50.00%	50.00%	66.67%	69.38%

統計日期：109 年 10 月 07 日止

（四）相鄰土地所有權人參與更新意願(68 地號/69 使 0351)

本更新單元南側相鄰土地之建築物為業已建築完成且年期 53 年、42 年，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已 109 年 09 月 23 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 5。

表 5：南側相鄰土地私有所有權人參與更新意願統計表(68 地號/69 使 0351)

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	202.00	1,106.46
目前有更新意願數（B）	0.00	0.00	0.00	0.00
目前有更新意願比（B/A）	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
目前無更新意願數（C）	0.00	0.00	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）	1	1	202.00	1,106.46
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 07 日止

（五）相鄰土地所有權人參與更新意願(71、71-2/57 使 0143)

本更新單元南側相鄰土地之建築物為業已建築完成且年期 53 年、42 年，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已 109 年 09 月 23 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 6。

表 6：南側相鄰土地私有所有權人參與更新意願統計表(71、71-2/57 使 0143)

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	138.00	417.32
目前有更新意願數（B）	0	0	0.00	0.00
目前有更新意願比（B/A）	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
目前無更新意願數（C）	0	0	0.00	0.00
目前無更新意願比（C/A）	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
目前未表達意願數（D）	1	1	138.00	417.32
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 07 日止

（六）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59地號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%，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91.43%、建物人數為91.43%、土地面積為87.74%、建物面積為86.57%，因此申請人未將相鄰土地59地號納入更新單元範圍內。

本更新單元相鄰土地77、77-2地號所有權人參與更新之意願比例土地人數為50.00%、建物人數為50.00%、土地面積為33.33%、建物面積為30.62%，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91.43%、建物人數為91.43%、土地面積為87.74%、建物面積為86.57%，因此申請人未將相鄰土地77、77-2地號納入更新單元範圍內。

本更新單元相鄰土地68地號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%，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91.43%、建物人數為91.43%、土地面積為87.74%、建物面積為86.57%，因此申請人未將相鄰土地68地號納入更新單元範圍內。

本更新單元相鄰土地71、71-2地號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%，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91.43%、建物人數為91.43%、土地面積為87.74%、建物面積為86.57%，因此申請人未將相鄰土地71、71-2地號納入更新單元範圍內。

十一、公辦鄰地法令說明會辦理情形

本更新單元鄰地所有權人因不斷陳情，本案申請人經都更處建議同意依據「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第十一點第四款規定：「申請人因案情需要，敘明理由經都發局同意後辦理」，故更新處已於110年02月05日辦理相鄰土地協調會。

（一）相鄰土地所有權人參與更新意願(59地號/無使用執照)

更新處已於110年02月05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0.00%、建物人數為0.00%、土地面積為0.00%、建物面積為0.00%，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91.43%、建物人數為91.43%、土地面積為87.74%、建物面積為86.57%，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7。

表 7：公辦鄰地法令說明會後北側相鄰土地私有所有權人參與更新意願統計表(59 地號/無使用執照)

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	191.00	772.58
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	191.00	772.58
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：110 年 02 月 20 日止

（二）相鄰土地所有權人參與更新意願(77、77-2 地號/70 使 1758)

更新處已於 110 年 02 月 05 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 50.00%、建物人數為 50.00%、土地面積為 33.33%、建物面積為 30.62%，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 91.43%、建物人數為 91.43%、土地面積為 87.74%、建物面積為 86.57%，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 8。

表 8：公辦鄰地法令說明會後北側相鄰土地私有所有權人參與更新意願統計表(77、77-2 地號/70 使 1758)

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）	8	8	126.00	680.04
目前有更新意願數（B）	4	4	42.00	208.24
目前有更新意願比（B/A）	50.00%	50.00%	33.33%	30.62%
目前無更新意願數（C）	0	0	0	0
目前無更新意願比（C/A）	0.00%	0.00	0.00%	0.00
目前未表達意願數（D）	4	4	84.00	471.80
目前未表達意願比（D/A）	50.00%	50.00%	66.67%	69.38%

統計日期：110 年 02 月 20 日止

（三）相鄰土地所有權人參與更新意願(68 地號/69 使 0351)

更新處已於 110 年 02 月 05 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 0.00%、建物人數為 0.00%、土地面積為 0.00%、建物面積為 0.00%，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 91.43%、建物人數為 91.43%、土地面積為 87.74%、建物面積為 86.57%，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 9。

表 9：公辦鄰地法令說明會後南側相鄰土地私有所有權人參與更新意願統計表(68 地號/69 使 0351)

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	202.00	1,106.46
目前有更新意願數（B）	0.00	0.00	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	202.00	1,106.46
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）	0.00	0.00	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：110 年 02 月 20 日止

（四）相鄰土地所有權人參與更新意願(71、71-2 /57 使 0143)

更新處已於 110 年 02 月 05 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 0.00%、建物人數為 0.00%、土地面積為 0.00%、建物面積為 0.00%，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 91.43%、建物人數為 91.43%、土地面積為 87.74%、建物面積為 86.57%，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 10。

表 10：公辦鄰地法令說明會後南側相鄰土地私有所有權人參與更新意願統計表(71、71-2/57 使 0143)

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	138.00	417.32
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	138.00	417.32
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：110 年 02 月 20 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。

陸、附圖

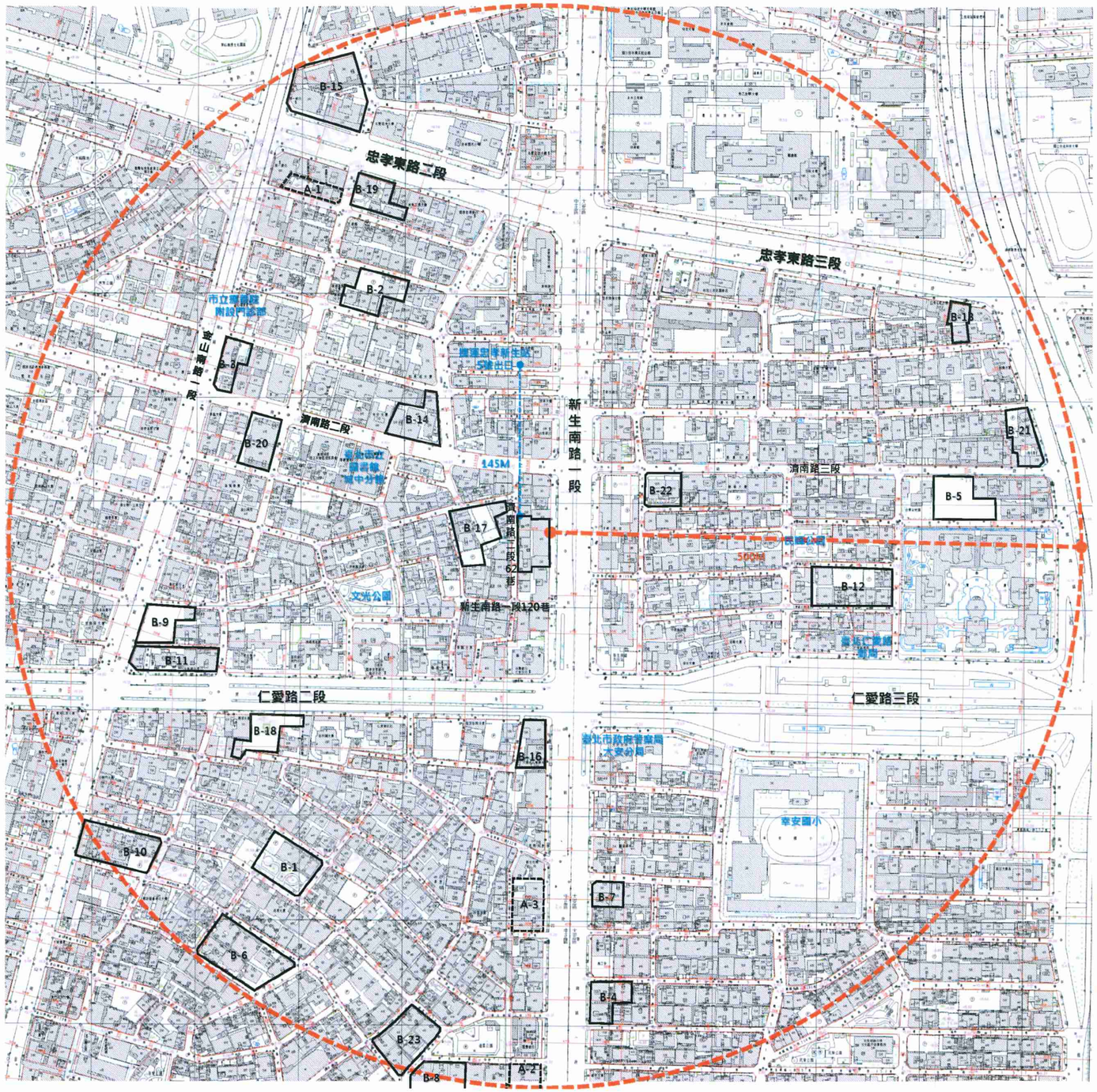


圖 1：更新單元位置圖　圖例：更新單元　A-編號 鄰近已公告更新地區　B-編號 鄰近已劃定更新單元　比例尺：1/4500

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	109 年 06 月 01 日府都新字第 10970004471 號	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 363 地號等 11 筆土地為更新地區(擬定都市更新計畫案)
A-2	107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號	劃定新生南路一段、信義路二段西北側更新地區
A-3	89 年 06 月 26 日	劃定新生南路一段 132 巷南側更新地區
B-1	107 年 10 月 31 日府都新字第 1076008058 號	劃定臺北市中正區臨沂段四小段 115 地號等 6 筆土地為更新單元
B-2	105 年 08 月 05 日府都新字第 10531340700 號	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 396 地號等 3 筆土地為更新單元
B-3	105 年 08 月 02 日府都新字第 10530509700 號	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 303 地號等 10 筆土地為更新單元
B-4	105 年 02 月 02 日府都新字第 10432462300 號	劃定臺北市大安區懷生段四小段 490 地號等 3 筆土地為更新單元(已失效)
B-5	105 年 01 月 06 日府都新字第 10432528900 號	劃定臺北市大安區懷生段三小段 294 地號等 7 筆土地為更新單元
B-6	104 年 05 月 27 日府都新字第 10330770500 號	劃定臺北市中正區臨沂段四小段 169 地號等 14 筆土地為更新單元(已失效)
B-7	104 年 05 月 21 日府都新字第 10332012500 號	劃定臺北市大安區懷生段四小段 467 地號等 8 筆土地為更新單元(已失效)
B-8	103 年 10 月 03 日府都新字第 10331982400 號	劃定臺北市中正區臨沂段三小段 228 地號等 7 筆土地為更新單元(已失效)
B-9	103 年 07 月 22 日府都新字第 10331108100 號	劃定臺北市中正區中正段一小段 44 地號等 5 筆及臨沂段二小段 224-1 地號等 18 筆土地為更新單元
B-10	102 年 08 月 07 日府都新字第 10231022300 號	劃定臺北市中正區臨沂段四小段 282-3 地號等 18 筆土地為更新單元(已失效)
B-11	102 年 04 月 11 日府都新字第 10230363700 號	劃定臺北市中正區中正段一小段 115 地號 1 筆及臨沂段二小段 238 地號等 6 筆土地為更新單元
B-12	101 年 04 月 25 日府都新字第 10130152800 號	劃定臺北市大安區懷生段三小段 341 地號等 12 筆土地為更新單元
B-13	100 年 04 月 29 日府都新字第 10001005000 號	劃定臺北市大安區懷生段三小段 214 地號等 5 筆土地為更新單元
B-14	99 年 08 月 25 日府都新字第 09902651500 號	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 341 地號等 7 筆土地為更新單元
B-15	99 年 06 月 03 日府都新字第 09901504700 號	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 133 地號等 16 筆土地為更新單元
B-16	97 年 12 月 09 日府都新字第 09707561700 號	劃定臺北市中正區臨沂段三小段 2 地號等 7 筆土地為更新單元
B-17	97 年 10 月 07 日府都新字第 09705554100 號	劃定臺北市中正區臨沂段二小段 86-1 地號等 10 筆土地為更新單元
B-18	97 年 06 月 25 日府都新字第 09703381400 號	劃定臺北市中正區臨沂段四小段 21 地號等 14 筆土地為更新單元
B-19	97 年 05 月 26 日府都新字第 0930404400 號	劃定臺北市中正區臨沂段一小段 258 地號等 14 筆土地為更新單元
B-20	97 年 01 月 18 日府都新字第 09700013900 號	劃定臺北市中正區臨沂段二小段 250 地號等 8 筆土地為更新單元
B-21	96 年 09 月 13 日府都新字第 09604721000 號	劃定臺北市大安區懷生段三小段 249 地號等 18 筆土地為更新單元
B-22	95 年 11 月 28 日府都新字第 09505776100 號	劃定臺北市大安區懷生段三小段 492 地號等 4 筆土地為更新單元
B-23	96 年 11 月 23 日府都新字第 09635217200 號	劃定臺北市中正區臨沂段三小段 254 地號等 11 筆土地為更新單元

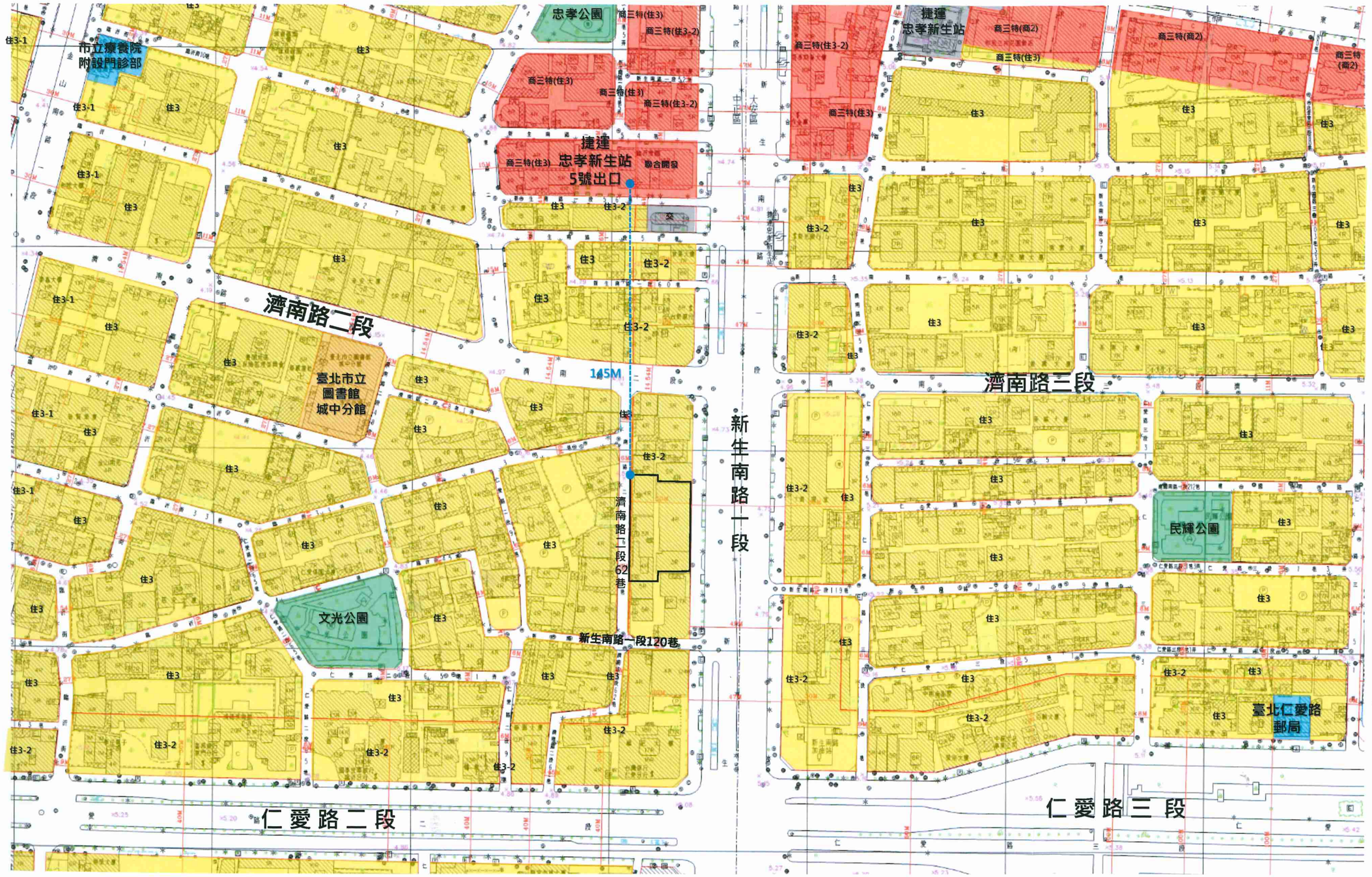


圖 2：更新單元都市計畫圖　圖例：更新單元　住宅區　商業區、聯合開發　公園用地　機關用地　交通用地　市場用地　比例尺：1/2000

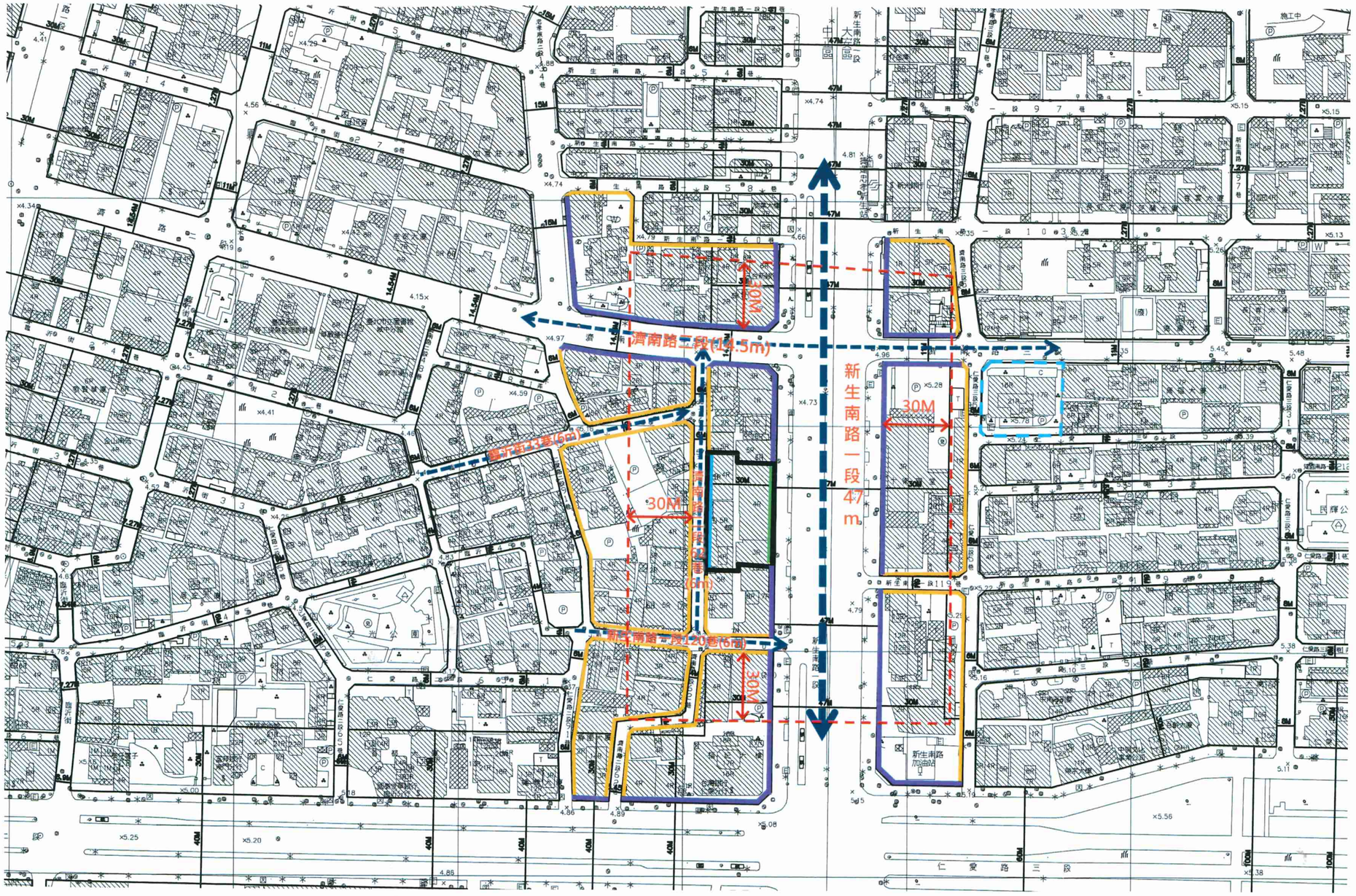


圖 3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖

圖例：更新單元　建議範圍　比例尺：1/2000

主要車行動線　次要車行動線(單向)　建議退縮 2 公尺以上無遮簷人行道　留設 3.64 公尺騎樓　公園用地

退縮補足 8 公尺並與道路順平，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道為原則　建議留設 3.64 公尺騎樓　周邊已核定事業計畫案

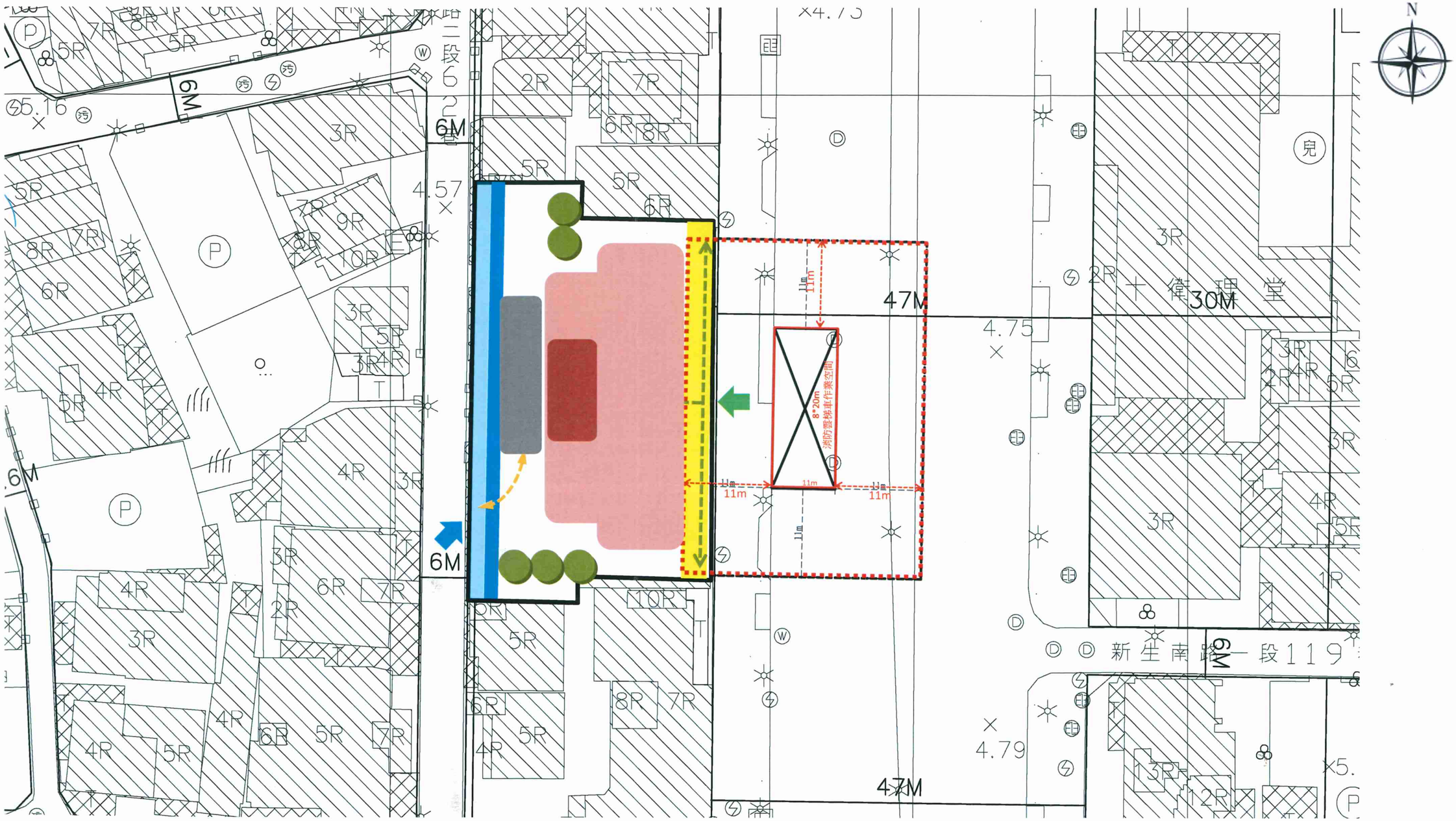


圖 4：更新單元範圍內規劃構想圖　退縮補足 8 公尺並與道路順平，再退縮 2 公尺無遮簷人行道為原則　建築量體　汽機車車道　梯間　建築物開口水平距離 11M 範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間

圖例：更新單元　車行動線　人行動線　汽車出入口　行人出入口　退縮 3.64 m 騎樓　植栽綠化　8*20 消防雲梯車空間　比例尺：1/500

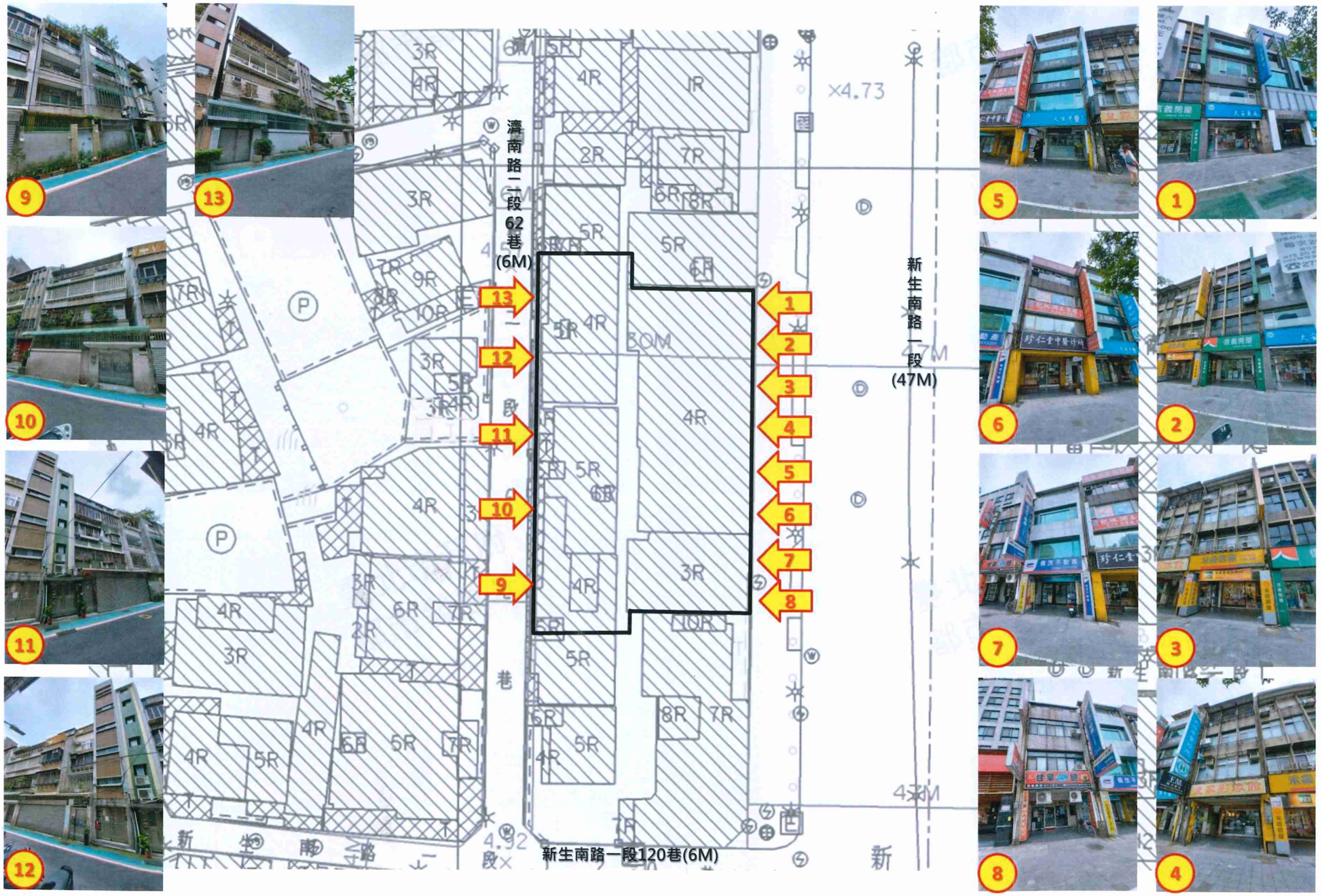


圖 5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例：更新單元　　拍攝角度

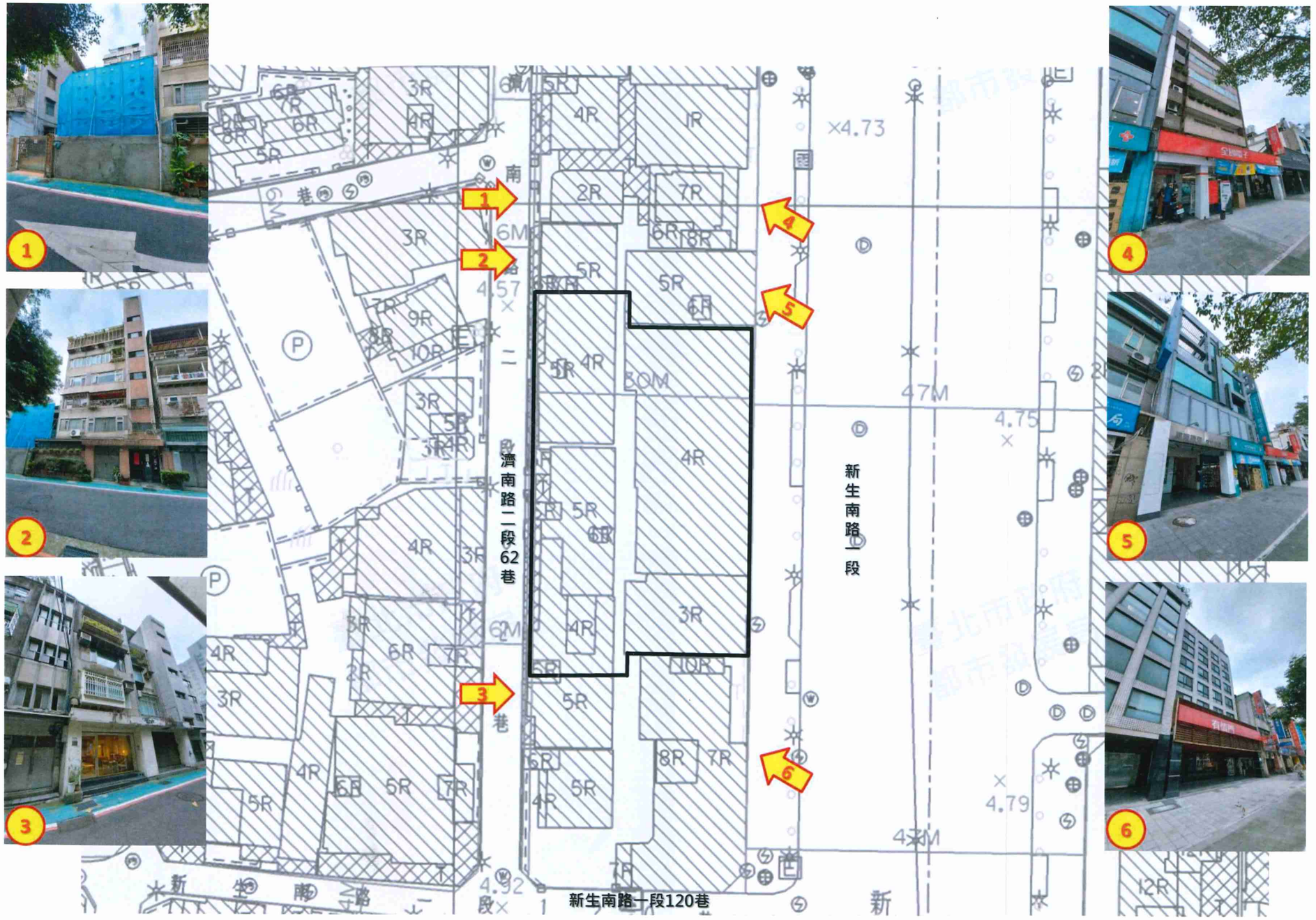


圖 6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例：更新單元　　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

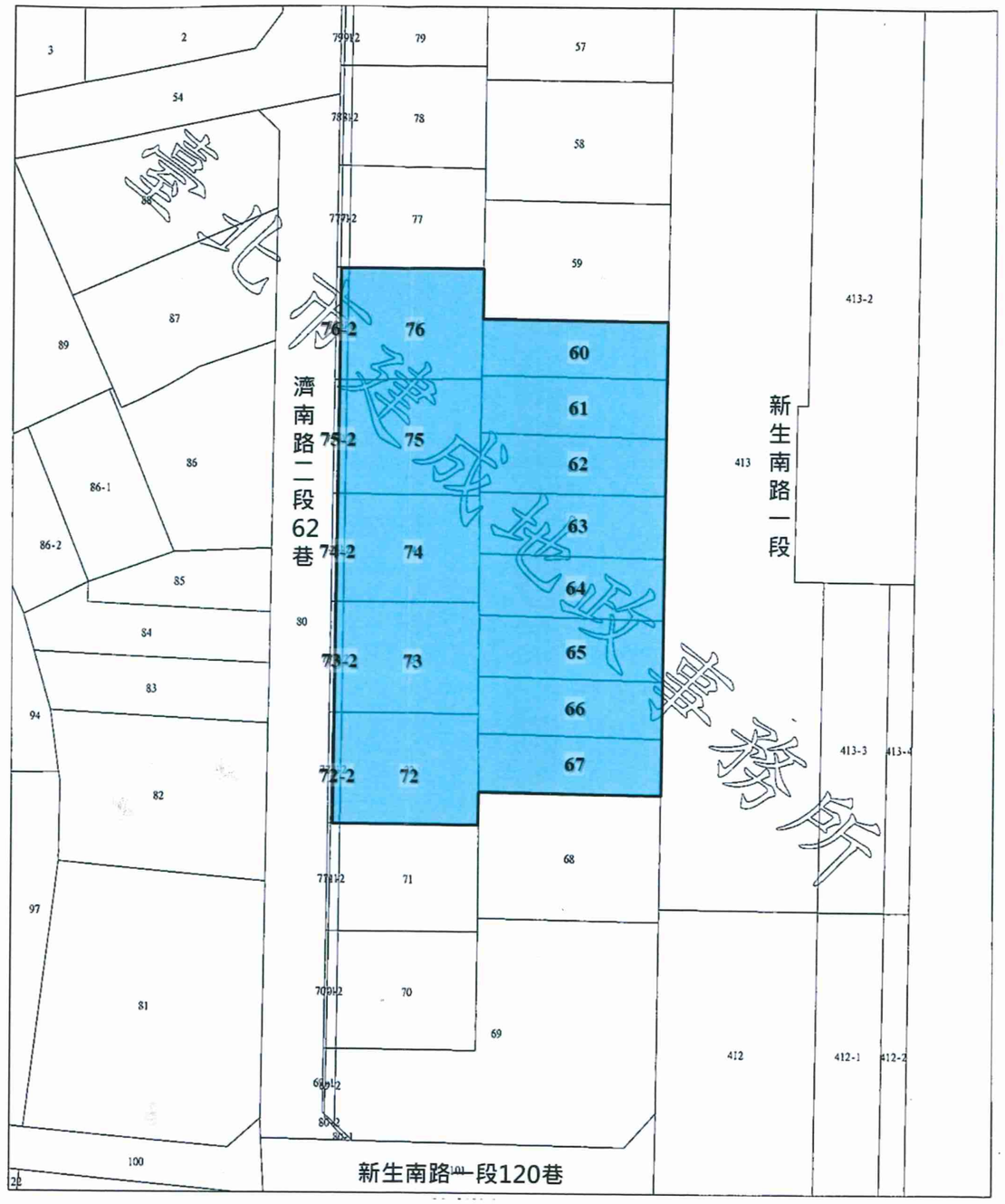
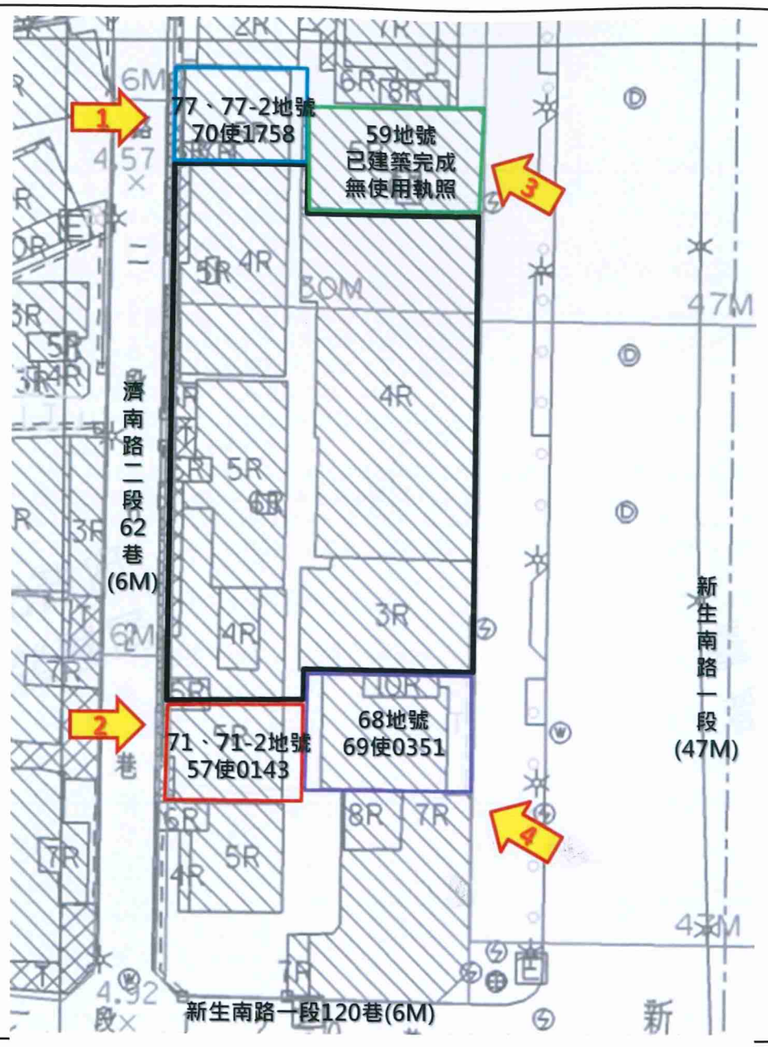


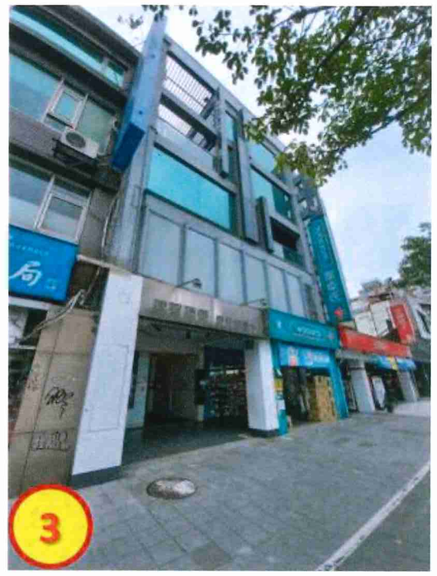
圖 8：更新單元地籍圖

圖例：更新單元　私有土地

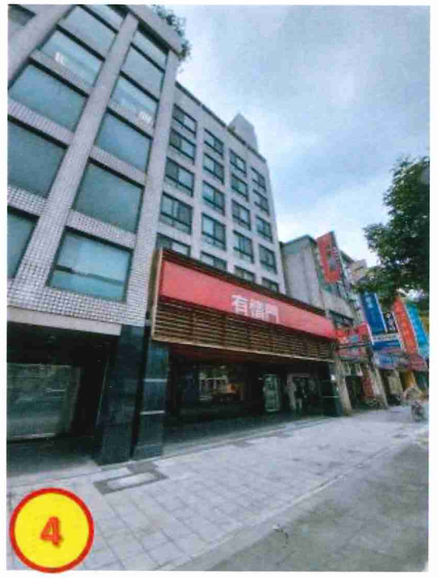
比例尺：1/500











位置	協調範圍土地面積(㎡)	建築物樓層數(層)	建築物年期(年)
59 地號 已建築完成 無使用執照	191.00	5 層	32 年
77、77-2 地號 70 使 1758	126.00	5 層	40 年
68 地號 69 使 0351	202.00	7 層	40 年
71、71-2 地號 57 使 0143	138.00	5 層	52 年

圖 9：鄰地協調範圍示意圖

圖例：更新單元　77、77-2 地號 70 使 1758　59 地號 已建築完成 無使用執照　拍攝角度

68 地號 69 使 0351　71、71-2 地號 57 使 0143

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情日期	陳情人及陳情位置	陳情理由	協調處理情形
1	109年10月08日	無具名	案件主旨： 有關「申請自行劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」案，於所召開之相鄰土地協調會，似未能依法應通知並送達所有的更新單元範圍相鄰的土地及私有合法建築物所有權人，恐有違法且有違資訊公開及民眾參與，以維護民眾權益等，具有重大明顯之瑕疵者，依法自屬無效之虞。應請重予補正為宜，並請查照惠辦。 具體內容： 一、 依據「都市更新條例」、「臺北市都市更新自治條例」、「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」及「臺北市受理民間自行劃定更新單元召開更新單元範圍內及相鄰土地協調會須知」辦理。 二、 查有關「申請自行劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」案，於所召開之相鄰土地協調會，似未能依法應通知並送達所有的更新單元範圍相鄰的土地及私有合法建築物所有權人，恐有違法且有違資訊公開及民眾參與，以維護民眾權益等，具有重大明顯之瑕疵者，依法自屬無效之虞。 三、 應請重予補正為宜，並請查照惠辦。	依法寄達遭退回信件之3位鄰地所有權人謄本登載住址，經查遭退回之3位鄰地所有權人信封所載：楊0侑屬招領逾期無虞，且有出席鄰地協調會；張0華及殷0凡之聯絡地址為查無此地址，且經臺北市政府民政局門牌整合檢索系統查詢新舊門牌變動，該門牌遭廢止無登載變動後門牌，本公司無從辦理補寄發行為。 又於109年10月07日會議後意願調查14日期間統計結果，鄰地同意比例(同意比例包含該三戶遭退回信件之所有權人)僅如附件二所示，遠低於本案更新單元內同意比例，依據「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第十一點規定，申請人無須將該相鄰土地納入本更新單元。 本案相關法定程序均依法行政，且符合相關規定，惟該鄰地所有權人未更正其謄本所載住址，導致信件遭退回，應究責其身，非本公司所造成之失誤。

編號	陳情日期	陳情人及陳情位置	陳情理由	協調處理情形
2	109年12月07日	無具名	案件主旨： 有關「申請自行劃定臺北市中正區臨沂段二小段 60 地號等 18 筆土地為更新單元」案，於所召開之相鄰土地協調會，未能依法應通知並送達所有的更新單元範圍相鄰的土地及私有合法建築物所有權人，且違法依都更公司名義辦理通知及聯絡，更以非法定調查表及標的範圍辦理調查，恐有違法且有違資訊公民眾參與，以維護民眾權益等，且有重大明顯之瑕疵者，依法自屬無效之虞，惟卻仍未重予補正。特陳請依法應請由貴局辦理及調查相鄰土地及其合法建築物所有權人參與更新意願為宜，並請查照惠辦。 一、 依據「都市更新條例」、「臺北市都市更新自治條例」、「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」及「臺北市受理民間自行劃定新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」辦理。 二、 查有關「申請自行劃定臺北市中正區臨沂段二小段 60 地號等 18 筆土地為更新單元」案，於所召開之相鄰土地協調會，未能依法辦理通知並應依行政程序法規定送達所有的更新單元範圍相鄰的土地及私有合法建築物所有權人。 三、 另查該協調會違法以都更公司名義辦理通知及聯絡，各所有權人認知為詐騙集團函件。 四、 再查其以錯誤調查表，未以各所有權人建物或建物基地為調查標的範圍，各所有權人不知如何接受調查，致無法接受調查。 五、 為查前揭申請人卻仍未重予補正，恐有違法且有違資訊公開及民眾參與，以維護民眾權益等，具有重大明顯之瑕疵者，依法自屬無效之虞。 六、 特陳請依法應請由貴局辦理及調查相鄰土地及其合法建築物所有權人參與更新意願為宜。 七、 陳請查照惠辦。	1. 於前次陳情回應已說明，惟該鄰地所有權人未更正其謄本所載住址，導致信件遭退回，應究責其身，非本公司所造成之失誤，先予敘明。 2. 本案係以臺北市都市更新處公告範本調查相鄰土地參與更新意願，並無該陳情人所述以「非法定調查表調查」再予敘明。 係調查更新意願14天期限結束後寄發予相鄰土地所有權人之「調查結果統計表」未以各所有權人建物或建物基地為統計範圍。該「調查結果統計表」並不影響該陳情人表達參與更新意願之判斷及權益，因此該陳情人表達「不知如何接受調查，致無法接受調查」之陳述實屬刻意誤導。 經臺北市都更處要求本案重新以申請人身分寄發以各宗建築基地分別統計之意願統計調查結果，本案申請人亦於 109 年 10 月 28 日重新寄發(有大宗掛號寄件執據為憑)，並無該陳情人所述仍未重予補正之情事。 且以相鄰土地各所有權人建物或建物基地為統計範圍之統計結果，該棟建物之參與更新意願仍屬過低，不符納入本案更新單元之條件。 3. 本案過去寄發之所有通知信件均留有聯絡方式，但該陳情人有任何疑慮卻不曾聯繫，向市府陳情內容更以匿名方式陳情，導致申請人無從溝通協調。

編號	陳情日期	陳情人及陳情位置	陳情理由	協調處理情形
3	109年12月18日	無具名	案件主旨： 有關「申請自行劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」案之相鄰土地協調會，特陳請貴局要求該申請人檢具：依法辦理通知並應依行政程序法規定送達所有的相鄰的土地及建築物所有權人之所有送達證書；違法以都更公司名義辦理通知及聯絡，致各所有權人認知為詐騙集團之函件；與以錯誤調查表，反以非法定的建物方位為調查標的範圍，各所有權人致無法接受調查之調查表等文件。並陳請提報貴局委員會俾供審議。另陳請立案提審議會審酌，俾依法應請由貴局辦理及調查相鄰土地及其合法建築物所有權人參與更新意願。請查照惠辦。 具體內容： 一、 依據「都市更新條例」、「臺北市都市更新自治條例」、「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」及「臺北市受理民間自行劃定更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」辦理。 二、 查有關「申請自行劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」案，於所召開之相鄰土地協調會，未能依法辦理通知並應依行政程序法規定送達所有的更新單元範圍相鄰的土地及私有合法建築物所有權人。且查該協調會違法以都更公司名義辦理通知及聯絡，各所有權人認知為詐騙集團函件。更甚其以錯誤調查表，未以各所有權人建物或建物基地為調查標的範圍，各所有權人不知如何接受調查，致無法接受調查在案。 三、 特陳請貴局要求該申請人檢具：依法辦理通知並應依行政程序法規定送達所有的相鄰的土地及建築物所有權人之所有送達證書；違法以都更公司名義辦理通知及聯絡，致各所有權人認知為詐騙集團之函件；與以錯誤調查表，反以非法定的建物方位為調查標的範圍，各所有權人致無法接受調查之調查表等文件。並陳請提報貴局委員會俾供審議。 四、 惟查為免前揭申請人因仍未重予以補正，致違法且有違資訊公開及民眾參與，以維護民眾權益等，具有重大明顯之瑕疵者，致依法自屬無效之虞。 五、 另陳請立案提報貴局審議會審酌，俾依法應請由貴局辦理及調查相鄰土地及其合法建築物所有權人參與更新意願。 陳請查照惠辦。	1. 於前次陳情回應已說明，惟該鄰地所有權人未更正其謄本所載住址，導致信件遭退回，應究責其身，非本公司所造成之失誤，先予敘明。 2. 本案係以臺北市都市更新處公告範本調查相鄰土地參與更新意願，並無該陳情人所述以「非法定調查表調查」再予敘明。 係調查更新意願14天期限結束後寄發予相鄰土地所有權人之**「調查結果統計表」**未以各所有權人建物或建物基地為統計範圍，而非**參與更新意願書（陳情人所謂之調查表）**有誤，**參與更新意願書（陳情人所謂之調查表）**係各別所有權人表達自身參與意願，而意願**「調查結果統計表」**係於調查意願期限結束後，依全體鄰地所有權人表達之意願結果統計告知之用，該**「調查結果統計表」**並不影響該陳情人表達參與更新意願之判斷及權益，因此該陳情人表達「不知如何接受調查，致無法接受調查」之陳述實屬刻意誤導。且申請人於109年10月28日依都更處意見重新寄發修正後之調查意願統計表予全體相鄰土地所有權人，且該信件亦確實投遞成功，詳109年12月15日(109)睦字第1091215001號函附件一~三為證。 3. 申請人尊重該陳情人極力想參與更新之慾念，但該棟鄰地所有權人土地及建物人數僅50%，其所有之土地及建物面積僅約33%有意願更新，其餘所有權人並無參與更新意願，依照「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第十點規定，鄰地意願為遠低於本案更新單元範圍內意願，無須納入更新單元。 惟該陳情人仍不斷以相同藉口，阻擾本案更新，導致範圍內共識度極高亟待更新之地主更新時程延宕。 4. 本案申請人經都更處建議同意依據「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第十一點第四款規定：「申請人因案情需要，敘明理由經都發局同意後辦理」。辦理自劃更新單元所在街廓內相鄰土地法令說明會，並調查相鄰土地及其合法建築物所有權人參與更新之意願後，函發意願調查結果並請申請人依前點規定辦理。 5. 倘若經公辦法令說明會調查意願後結果，鄰地參與更新意願仍低於本案更新單元範圍更新意願時，請貴局依規定續行本案程序。

編號	陳情日期	陳情人及陳情位置	陳情理由	協調處理情形
4	110年01月15日	無具名	案件主旨： 有關「申請自行劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」案之相鄰土地協調會，若貴局行政裁量申請人毋須檢具「送達證書」，特陳請貴局要求該申請人依法檢具：依法辦理通知並應依法應送達所有的相鄰的房地所有權人之所有「送達證明」；違法依都更公司名義辦理通知及聯絡，致各所有權人認知為詐騙集團之函件；與以錯誤調查表，反以非法定的建物方位為調查標的範圍，各所有權人致無法接受調查之調查表等文件。並陳請提報貴局委員會俾供審議。另陳請務必「立案」提審議會審酌，俾依法應請由貴局辦理及調查相鄰房地所有權人參與更新意願。 具體內容： 一、 依據「都市更新條例」、「臺北市都市更新自治條例」、「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」及「臺北市受理民間自行劃定更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」辦理。 二、 查有關「申請自行劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」案，於所召開之相鄰土地協調會，未能依法辦理通知並應依行政程序法規定送達所有的更新單元範圍相鄰的土地及私有合法建築物所有權人。且查該協調會違法以都更公司名義辦理通知及聯絡，各所有權人認知為詐騙集團函件。更甚其以錯誤調查表，未以各所有權人建物或建物基地為調查標的範圍，反以非法定的建物方位為調查標的範圍，各所有權人不知如何接受調查，致無法接受調查等事實在案。 三、 若貴局行政裁量申請人毋須檢具「送達證書」，特陳請貴局要求該申請人依法檢具：依法辦理協調會通知並應依「臺北市受理民間自行劃定更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」規定送達所有的更新單元範圍相鄰的土地及私有合法建築物所有權人之所有「送達證明」；違法以都更公司名義辦理通知及聯絡，致各所有權人認知為詐騙集團之函件；與以錯誤調查表，未以各所有權人建物或建築基地為調查標的範圍，反以非法定的建物方位為調查標的範圍，各所有權人不知如何接受調查，致無法接受調查之調查表等文件。並陳請提報貴局委員會俾供審議。 四、 惟查為免前揭申請人因仍未重予以補正，致違法且有違資訊公開及民眾參與，以維護民眾權益等，具有重大明顯之瑕疵者，致依法自屬無效之虞。 五、 另陳請務必「立案」提報貴局審議會審酌，俾依法應請由貴局辦理及調查相鄰土地及其合法建築物所有權人參與更新意願。 六、 陳請查照惠辦。	1. 於前述次陳情回應已多次說明，惟該鄰地所有權人未更正其謄本所載住址，導致信件遭退回，應究責其身，非本公司所造成之失誤，先予敘明。 2. 本案係以臺北市都市更新處公告範本調查相鄰土地參與更新意願無誤，並無該陳情人所述以「非法定調查表調查」之情事，再予敘明。 係調查更新意願14天期限結束後寄發予相鄰土地所有權人之**「調查結果統計表」**未以各所有權人建物或建物基地為統計範圍，而非**參與更新意願書（陳情人所謂之調查表）**有誤。 **參與更新意願書（陳情人所謂之調查表）**係各別所有權人表達自身參與意願，而意願**「調查結果統計表」**係於調查意願期限結束後，依全體鄰地所有權人表達之意願結果統計告知之用，該**「調查結果統計表」**並不影響該陳情人表達參與更新意願之判斷及權益，因此該陳情人表達「不知如何接受調查，致無法接受調查」之陳述實屬刻意誤導。且申請人於109年10月28日已依都更處審查意見重新寄發修正後之調查意願統計「結果」予全體相鄰土地所有權人，且該信件亦確實投遞成功，詳109年12月15日(109)睦字第1091215001號函附件一~三為證。 3. 申請人尊重該陳情人極力想參與更新之慾念，但該棟鄰地所有權人土地及建物同意人數僅50%，其所有之土地及建物同意面積僅約33%有意願更新，其餘所有權人並無參與更新意願，依照「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第十點規定，鄰地意願為遠低於本案更新單元範圍內意願，無須納入更新單元。 惟該陳情人多次不斷以相同藉口，阻擾本案更新，導致範圍內共識度極高亟待更新之地主更新時程延宕。 4. 本案申請人經都更處建議已同意依據「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第十一點第四款規定：「申請人因案情需要，敘明理由經都發局同意後辦理」。辦理自劃更新單元所在街廓內相鄰土地法令說明會，再次調查相鄰土地及其合法建築物所有權人參與更新之意願後，函發意願調查結果並請申請人依前點規定辦理。 5. 倘若經公辦法令說明會調查意願後結果，鄰地參與更新意願仍低於本案更新單元範圍更新意願時，懇請貴局依規定續行本案程序。

附錄二、相關函文

一、永旭都市更新股份有限公司 109 年 05 月 28 日旭字第 10900528001 號函。

檔　　號：
保存年限：

永旭都市更新股份有限公司函

受文者：臺北市政府文化局

地址：104 台北市南京東路二段 101 號 6 樓
傳真：(02)2563-6767
承辦人員：王
聯絡方式：(02)2562-5899 分機 93

發文日期：中華民國 109 年 05 月 28 日
發文字號：旭字第 10900528001 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：更新單元範圍地籍圖、更新單元範圍航測圖、更新單元範圍地形圖、更新單元範圍現況照片及基地內樹木調查清冊

主旨：

有關「自行劃定臺北市中正區臨沂段二小段 60 地號等 18 筆土地為更新單元案(以下稱本案)」範圍內喬木經現況調查，無涉及受保護樹木之情事，函請　核釋惠復。

說明：

一、　本單元坐落於台北市中正區臨沂段二小段 60、61、62、63、64、65、66、67、72、72-2、73、73-2、74、74-2、75、75-2、76、76-2 地號等 18 筆土地，詳附件-更新單元範圍地籍圖。

二、　本案基地範圍內經查無樹木，故不涉及受保護樹木之情事，函請　貴局協助認定。

三、　另關於歷史建築及古蹟認定將另函詢　貴局文化資產科。

正本：臺北市政府文化局
副本：留存

永旭都市更新股份有限公司

二、永旭都市更新股份有限公司109年05月28日旭字第1090052801號函。

永旭都市更新股份有限公司函

受文者：臺北市政府文化局

地址：104台北市南京東路二段101號6樓
傳真：(02)2563-6767
承辦人員：王
聯絡方式：(02)2562-5899分機93

發文日期：中華民國109年05月28日
發文字號：旭字第1090052801號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：更新單元範圍地籍圖、合法建築物清冊、建物外觀照片(含門牌)、地籍及建物相關證明文件影本(土地及建物謄本)

主旨：

有關「申請自行劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元案(以下稱本案)」範圍內是否涉及古蹟、歷史建築、暫定歷史建築、聚落或具文化資產保存潛力建物之情形，函請　核釋惠復。

說明：

一、本單元坐落於台北市中正區臨沂段二小段60、61、62、63、64、65、66、67、72、72-2、73、73-2、74、74-2、75、75-2、76、76-2地號等18筆土地，詳附件-更新單元範圍地籍圖。

二、函詢本單元含括範圍是否涉及古蹟、歷史建築、暫定歷史建築、聚落或具文化資產保存潛力建物之情形，以利本案後續辦理都市更新作業。

三、綜上所述，並檢附地籍圖、建物外觀照片(含門牌)、地籍及建物相關證明文件影本(土地及建物謄本)以利辨別，函請　貴局協助認定。

正本：臺北市政府文化局
副本：留存

永旭都市更新股份有限公司

三、臺北市政府文化局109年06月09日北市文化資源字第1093007067號函。

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

10457
臺北市中山區南京東路二段101號6樓
受文者：永旭都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國109年6月9日
發文字號：北市文化資源字第1093007067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：陳
電話：02-27208889分機3571
電子信箱：bt-cindy@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「本市中正區臨沂段二小段60地號18筆土地」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109月5月28日旭字第10900528001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開發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，待審查通過後始得施作。以上規定，合先敘明。

三、查旨揭範圍內貴公司提送之資料，更新範圍內無喬木，無涉及本市受保護樹木事宜，本局無特殊列管事項。

正本：永旭都市更新股份有限公司
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

四、臺北市政府文化局109年06月12日北市文化文資字第1093007079號函。

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

10457
臺北市中山區南京東路二段101號6樓
受文者：永旭都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國109年6月12日
發文字號：北市文化文資字第1093007079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：張
電話：02-27208889分機3635
電子信箱：bt-annachang@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地」範圍內是否涉及文化資產一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司109年5月28日旭字第1090052801號函。

二、旨案函詢範圍：

(一)門牌：

1、臺北市中正區新生南路一段106、106之1、108、108之1、110、110之2、110之4、110之6、110之8、112、112之1號。

2、臺北市中正區濟南路二段62巷7、9、11、13、15號。

(二)地號：臺北市中正區臨沂段二小段60～67、72～76、72-2、73-2、74-2、75-2、76-2地號，共18筆。

(三)建號：臺北市中正區臨沂段二小段92、93、99、103、140～143、151～154、168～171、190～205、594～598、614～617、649建號，共42筆。

三、查旨案基地範圍內無涉及本市公告文化資產、暫定古蹟、列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。惟未來開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

正本：永旭都市更新股份有限公司
副本：

局長蔡宗雄

第1頁 共1頁

五、臺北市都市更新處109年10月13日北市都新企字第10970223282號函。

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

104089
臺北市中山區南京東路二段101號6樓
受文者：永旭都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國109年10月13日
發文字號：北市都新企字第10970223282號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：民眾陳情意見

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：陳
電話：02-27815696轉3036
電子信箱：ur00624@mail.taipei.gov.tw

主旨：檢送民眾陳情「申請自行劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」案相鄰土地協調會通知疑義一案，詳如說明。

說明：

一、依109年10月8日民眾陳情辦理。

二、查旨揭地址未有土地及合法建物所有權人依「都市更新條例」第23條及「臺北市都市更新自治條例」第15條規定向本府申請自行劃定更新單元，亦非屬更新地區範圍內，先予敘明。

三、次查旨揭地址前於109年9月8日函知本處辦理相鄰土地協調會，有關旨揭陳情「似未能依法應通知並送達所有的更新單元範圍相鄰的土地及私有合法建築物所有權人一事...」(詳附件1)，惠請貴公司釐清通知情形，並請持續溝通協調，以利所有權人瞭解其權益及後續推動都市更新相關事宜。

正本：睦昇建設股份有限公司、臺北市中正區幸市里辦公處
副本：永旭都市更新股份有限公司（含附件）、永旭都市更新股份有限公司*（含附件）

處長 陳信良

本案依分層負責規定授權業務主管決行

臺北市政府 單一陳情案件

案件編號	W10-1091012-00023
送達日期	109/10/08 18:56:56
限辦日期	109/10/20
案件來源	網站
案件項目	都市發展、建管、產業、財稅及地政-都市規劃、設計、更新及開發
回復方式	E-MAIL
案件主旨	(W10-1091012-00023)有關「申請自行劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」案，於所召開之相鄰土地協調會，似未能依法應通知並送達所有的更新單元範圍相鄰的土地及私有合法建築物所有權人，恐有違法且有違資訊公開及民眾參與，以維護民眾權益等，具有重大明顯之瑕疵者，依法自屬無效之虞。應請重予補正為宜，並請查照惠辦。
具體內容	一、依據「都市更新條例」、「臺北市都市更新自治條例」、「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」及「臺北市受理民間自行劃定更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」辦理。 二、查有關「申請自行劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」案，於所召開之相鄰土地協調會，似未能依法應通知並送達所有的更新單元範圍相鄰的土地及私有合法建築物所有權人，恐有違法且有違資訊公開及民眾參與，以維護民眾權益等，具有重大明顯之瑕疵者，依法自屬無效之虞。 三、應請重予補正為宜，並請查照惠辦。
相關地點(或發生地點)	

六、臺北市都市更新處109年10月14日北市都新企字第1097017811號函。

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

104089
臺北市中山區南京東路2段101號5樓
受文者：永旭都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國109年10月14日
發文字號：北市都新企字第1097017811號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：陳
電話：02-27815696轉3036
電子信箱：ur00624@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司檢送擬申請自行劃定「申請自行劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」鄰地協調會會議紀錄及參與意願統計結果一案，復請查照。

說明：

一、復貴公司109年9月23日會議紀錄（本處收件日為109年10月12日）。

二、查上開來函檢附參與意願統計結果未依「臺北市自行劃定重建更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」第3點第1項9款規定辦理，應以建築基地或各棟建築物分別統計參與意願結果，請依前述規定辦理並寄發旨案通知對象。

三、次查有關旨案相關會議，請依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」及「臺北市自行劃定重建更新單元重建區段申請書表格式」規定，並參考本處網站最新公布之「臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書表格式」內容確實辦理；倘未依相關規定辦理者，後續申請自行劃定單元階段得依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第9點、第10點、第11點、第13點及第19點規定，不受理申請或予以駁回。

正本：睦昇建設股份有限公司
副本：永旭都市更新股份有限公司、永旭都市更新股份有限公司*、臺北市都市更新處更新企劃科

處長 陳信良

本案依分層負責規定授權業務主管決行

七、永旭都市更新股份有限公司109年10月15日旭字第1091015001號函。

檔　　號：
保存年限：

永旭都市更新股份有限公司　函

受文者：臺北市都市更新處

地址：台北市南京東路二段101號6樓
傳真：(02)2563-6767
承辦人員：王
聯絡方式：(02)2542-1699

發文日期：中華民國109年10月15日
發文字號：旭字第1091015001號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：大宗掛號函件執據、退回信封、鄰地土地及合法建築物謄本、門牌變動檢索截圖、統計意願比較表、該三戶鄰地所有權人出具之參與意願書

裝

主旨：

檢送申請「自行劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」(以下稱本案)鄰地開會通知單退回信封及其土地及合法建築物謄本，請 查照。

訂

說明：

一、 依據109年10月13日　貴處北市都新企字第10970223282函辦理。

二、 本公司依法於108年9月23日召開本案鄰地協調會，並於會議10日前(109年09月07日)以雙掛號寄發開會通知單予其鄰地所有權人謄本所載聯絡地址(詳附件)。

三、 經查遭退回之3位鄰地所有權人信封所載：楊O侑屬招領逾期無虞，張O華及殷O凡之聯絡地址為查無此地址，且經臺北市政府民政局門牌整合檢索系統查詢新舊門牌變動，該門牌遭廢止無登載變動後門牌，本公司無從辦理補寄發行為。

線

四、 又於109年10月07日會議後意願調查14日期間統計結果，鄰地同意比例(同意比例包含該三戶遭退回信件之所有權人)僅如附件所示，遠低於本案更新單元內同意比例，依據「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第十一點規定，申請人無須將該相鄰土地納入本更新單元。

五、 本案相關法定程序均依法行政，且符合相關規定，惟該鄰地所有權人未更正其謄本所載聯絡地址，導致信件遭退回，應究責其身，非本公司所造成之失誤，請　貴處明察。

正本：臺北市都市更新處、睦昇建設股份有限公司
副本：留存

永旭都市更新股份有限公司

八、臺北市都市更新處109年10月28日北市都新企字第1097018088號函。

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

104089
臺北市中山區南京東路2段101號5樓
受文者：永旭都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國109年10月28日
發文字號：北市都新企字第1097018088號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：陳
電話：02-27815696轉3036
電子信箱：ur00624@mail.taipei.gov.tw

主旨：為貴公司函復本處有關民眾陳情「申請自行劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」未收到相鄰土地協調會通知一案，詳如說明。

說明：

一、復貴公司109年10月15日旭字第1091015001號函。

二、依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第4點規定(略以)：「臺北市未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人(以下簡稱申請人)申請自劃更新單元...」，旨案雖尚未向本處申請自行劃定，惟後續將依前開規定辦理，且來文未檢附委託書述明貴公司受託關係，應由睦昇建設股份有限公司(預定申請人)函復本處較為妥適，先予敘明。

三、查上開函文說明五(略以)：「本案相關法定程序均依法行政，且符合相關規定，惟該鄰地所有權人未更正其謄本所載聯絡地址，導致信件遭退回，應究責其身，非本公司所造成之失誤...」，又函文附件4參與意願書四已載明所有權人聯絡地址(非謄本登載地址)，再予敘明。

四、依釋字709號解釋(略以)：「...應按主管機關之審查事項、處分之內容與效力、權利限制程度等之不同，規定應踐行之正當行政程序，包括應規定確保利害關係人知悉相關資訊之可能性...」，故更新案件之申請人應盡可能

傳達本案相關資訊予利害關係人，考量前開同意參與意願書已載明所有權人聯絡地址(非謄本聯絡地址)，建請旨案預定申請人應補寄本案相鄰土地協調會開會通知單、會議簡報及意願調查統計結果，倘後續涉及鄰地通知情形，應增加前開聯絡地址通知，以利確保利害關係人知悉相關資訊之可能性。

正本：永旭都市更新股份有限公司、永旭都市更新股份有限公司*
副本：睦昇建設股份有限公司、臺北市都市更新處更新企劃科

處長 陳信良

本案依分層負責規定授權業務主管決行

八、臺北市都市更新處109年10月29日北市都新企字第1097018144號函。

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

104089
臺北市中山區南京東路2段101號5樓
受文者：永旭都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國109年10月29日
發文字號：北市都新企字第1097018144號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：陳
電話：02-27815696轉3036
電子信箱：ur00624@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司檢送擬申請自行劃定「臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」鄰地協調會會議紀錄及參與意願統計結果一案，復請查照。

說明：

一、復貴公司109年10月20日旭字第1091020001更新單元範圍內及鄰地更新意願統計比較表（本處收件日為109年10月22日）。

二、查上開案件雖尚未向本處申請自行劃定，惟後續將依相關規定辦理，應由睦昇建設股份有限公司(預定申請人)函發意願調查統計結果予通知對象，先予敘明。

三、次查有關旨案相關會議，請依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」、「臺北市自行劃定重建更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」及「臺北市自行劃定重建更新單元重建區段申請書表格式」規定，並參考本處網站最新公布之「臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書表格式」內容確實辦理；倘未依相關規定辦理者，後續申請自行劃定單元階段得依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第9點、第10點、第11點、第13點及第19點規定，不受理申請或予以駁回。

正本：永旭都市更新股份有限公司、永旭都市更新股份有限公司*
副本：睦昇建設股份有限公司、臺北市都市更新處更新企劃科

處長 陳信良

本案依分層負責規定授權業務主管決行

九、臺北市都市更新處109年11月25日北市都新字第10970184801號函。

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

104089
臺北市中山區南京東路二段101號6樓
受文者：永旭都市更新股份有限公司

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：韓
電話：02-27815696 轉3044
電子信箱：ur00790@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國109年11月25日
發文字號：北市都新字第10970184801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

主旨：有關睦昇建設股份有限公司委託永旭都市更新股份有限公司申請自行劃定「臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依睦昇建設股份有限公司109年11月3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。

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，並請於本局轉知相關主管機關函文影本送達

日起30日內提送劃定更新單元相關文件至本局，補正次數以1次為限，屆期不補正或補正不符規定者，將依臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第19條規定駁回申請案，如有疑問請逕洽本局，當竭誠為您解答。

正本：睦昇建設股份有限公司

副本：永旭都市更新股份有限公司（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科

局長 黃景茂

本案依分層負責規定授權業務主管決行

十、臺北市都市更新處109年11月25日北市都新字第10970184802號函。

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

104089
臺北市中山區南京東路二段101號6樓
受文者：永旭都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國109年11月25日
發文字號：北市都新字第10970184802號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：韓
電話：02-27815696 轉3044
電子信箱：ur00790@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關睦昇建設股份有限公司委託永旭都市更新股份有限公司申請自行劃定「臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元，是否涉及溝渠事宜，詳如說明，請於15日內查照惠復。

說明：

一、依睦昇建設股份有限公司109年11月3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、查旨案範圍內是否涉及溝渠，依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」規定，應徵詢相關主管機關意見，故請貴處於15日內惠賜卓見，俾利後續相關審查作業。

三、隨函檢附申請範圍地形圖、地籍圖影本各1份。

正本：臺北市政府工務局水利工程處
副本：睦昇建設股份有限公司、永旭都市更新股份有限公司、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、臺北市都市更新處 109 年 11 月 25 日北市都新字第 10970184803 號函。

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

104089
臺北市中山區南京東路二段101號6樓
受文者：永旭都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國109年11月25日
發文字號：北市都新字第10970184803號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：韓
電話：02-27815696 轉3044
電子信箱：ur00790@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關睦昇建設股份有限公司委託永旭都市更新股份有限公司申請自行劃定「臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元，是否涉及同一宗建築基地法定空地分割一案，復如說明，請於15日內查照惠復。

說明：

一、依睦昇建設股份有限公司109年11月3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內同小段60地號等18筆土地領有本局核發之57使字第0143號使用執照，現因部分基地範圍劃定更新單元，請協助釐清本案建築基地法定空地分割

檢討是否符合「建築基地法定空地分割辦法」及「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」，並於15日內惠賜卓見，俾利後續相關審查作業。

三、隨函檢附申請範圍地形圖、地籍圖、建築物地籍套繪圖及建築基地範圍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：睦昇建設股份有限公司、永旭都市更新股份有限公司、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

十二、臺北市政府工務局水利工程處 109 年 12 月 03 日北市工水下字第1096065572號函

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府工務局水利工程處 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號7樓西南區
承辦人：蘇
電話：02-27208889/1999轉2640
傳真：02-27226313
電子信箱：da_20339@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109年12月3日
發文字號：北市工水下字第1096065572號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關睦昇建設股份有限公司委託永旭都市更新股份有限公司申請自行劃定「臺北市中正區臨沂段2小段60地號等18筆土地為更新單元」，是否涉及溝渠事宜，復請查照。

說明：

一、復大局109年11月25日北市都授新字第10970184802號函。

二、查旨揭地號周邊仍存有具公共排水功能之排水溝（確實位置應辦理土地鑑界），案址地號土地後續若涉及開發行為時，應依下水道法施行細則第11條：「在公、私有土地內既有之下水道管渠或其他設施，非經主管機關核准，土地所有人、占有人或使用人不得變更。」規定辦理，未來開發基地倘需辦理排水改道或廢除，請將改道設計圖資料併建照申請案送本市建築管理工程處轉本處審查，並依通過之設計圖說施作。

三、基地內排水溝施工完成應由業主負責維護管理，另基地開挖施工時如發現有其他不明排水設施應立即通知本處現場

都市發展局 1091203
BCAA1093126063

勘查，請勿任意變更或廢除，以免影響排水安全。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：電子公文交換章 2020/12/03 10:24:22

十三、臺北市都市更新處109年12月14日北市都新企字第1097026933號函。

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

104089
臺北市中山區南京東路二段101號6樓
受文者：永旭都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國109年12月14日
發文字號：北市都新企字第1097026933號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：民眾陳情意見

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：韓
電話：02-27815696 轉3044
電子信箱：ur00790@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司委永旭都市更新股份有限公司申請自行劃定「臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」，函轉範圍內陳情意見，詳如說明，請查照。

說明：

一、依109年12月7日民眾陳情辦理。

二、隨函檢附上開民眾陳情意見影本，請貴公司釐清通知情形，並請持續溝通協調，以利所有權人瞭解其權益及後續推動都市更新相關事宜，併回應意見及協調情形納入更新單元範圍檢討書。

正本：睦昇建設股份有限公司
副本：永旭都市更新股份有限公司（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科

處長 陳信良

本案依分層負責規定授權業務主管決行

臺北市都市更新處 更新企劃科

第1頁 共1頁

臺北市政府 單一陳情案件

案件編號	W10-1091208-00078
送達日期	109/12/07 20:22:45
限辦日期	109/12/16
案件來源	網站
案件項目	都市發展、建管、產業、財稅及地政-都市規劃、設計、更新及開發
回復方式	E-MAIL
案件主旨	(W10-1091208-00078)有關「申請自行劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」案，於所召開之相鄰土地協調會，未能依法通知並送達所有的更新單元範圍相鄰的土地及私有合法建築物所有權人，且違法以都更公司名義辦理通知及聯絡，更以非法定調查表及標的範圍辦理調查，恐有違法且有違資訊公民眾參與，以維護民眾權益等，具有重大明顯之瑕疵者，依法自屬無效之虞，惟卻仍未重予補正。特陳請依法應請由貴局辦理及調查相鄰土地及其合法建築物所有權人參與更新意願為宜，並請查照惠辦。
具體內容	一、依據「都市更新條例」、「臺北市都市更新自治條例」、「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」及「臺北市受理民間自行劃定更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」辦理。 二、查有關「申請自行劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」案，於所召開之相鄰土地協調會，未能依法辦理通知並應依行政程序法規定送達所有的更新單元範圍相鄰的土地及私有合法建築物所有權人。 三、另查該協調會違法以都更公司名義辦理通知及聯絡，各所有權人認知為詐騙集團函件。 四、再查其以錯誤調查表，未以各所有權人建物或建築基地為調查標的範圍，反以非法定的建物方位為調查標的範圍，各所有權人不知如何接受調查，致無法接受調查。 五、惟查前揭申請人卻仍未重予補正，恐有違法且有違資訊公開及民眾參與，以維護民眾權益等，具有重大明顯之瑕疵者，依法自屬無效之虞。 六、特陳請依法應請由貴局辦理及調查相鄰土地及其合法建築物所有權人參與更新意願為宜。 七、陳請查照惠辦。
相關地點(或發生地點)	110台灣台北市信義區市府路1號

十四、睦昇建設股份有限公司109年12月15日(109)睦字第1091215001號函。

檔　　號：
保存年限：

睦昇建設股份有限公司　函

受文者：臺北市都市更新處更新企劃科

地址：台北市南京東路二段101號6樓
傳真：(02)2563-6767
承辦人員：林　　、王
聯絡方式：(02)2562-5899分機52、93

發文日期：中華民國109年12月15日
發文字號：(109)睦字第1091215001號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：大宗掛號寄件執據、郵局投遞情形查詢結果、相鄰土地意願調查結果統計表

裝

主旨：

回覆「自行劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」案(以下稱本案)相鄰土地所有權人陳情意見，請 查照。

說明：

一、 依據　貴處109年12月14日北市都新企字第1097026933號函及109年12月07日臺北市政府單一陳情案件編號W10-1091208-00078號辦理。

訂

二、 於前次109年10月15日旭字第1091015001號函陳情回應已說明，惟該鄰地所有權人未更正其謄本所載住址，導致信件遭退回，應究責其身，非都更公司所造成之失誤，先予敘明。

本案係以臺北市都市更新處公告範本調查相鄰土地參與更新意願，並無該陳情人所述「以非法定調查表 調查」再予敘明。

係調查更新意願14天期限結束後寄發予相鄰土地所有權人之「調查結果統計表」未以各所有權人建物或建物基地為統計範圍，該「調查結果統計表」並不影響該陳情人表達參與更新意願之判斷及權益，因此該陳情人表達「不知如何接受調查，致無法接受調查」之陳述實屬誇大!

線

經臺北市都更處要求本案重新以申請人身分寄發以各宗建築基地分別統計之意願統計調查結果，本案申請人亦於109年10月28日重新寄發(有大宗掛號寄件執據為憑)(詳附件一)，且經查信件確實投遞成功(詳附件二)，並無該陳情人所述仍未重予補正之情事。

且以相鄰土地各所有權人建物或建物基地為統計範圍之統計結果，該棟建物之參與更新意願仍屬過低(詳附件三)，不符納入本案更新單元之條件。

三、 本案過去寄發之所有通知信件均留有聯絡方式，但該陳情人有任何疑慮卻不曾聯繫，向市府陳情內容更以匿名方式陳情，導致申請人無從溝通協調。

正本：臺北市都市更新處更新企劃科
副本：永旭都市更新股份有限公司

睦昇建設股份有限公司

附件一

中 華 民 國 郵 政
交寄大宗掛號函件執據

臺原圖號

中華民國 2020 年 10 月 28 日

寄 件 人 ：睦昇建設股份有限公司
寄件人代表

詳細地址：臺北市南京東路二段 101 號 6 樓 電話號碼：2562-5899

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	收件人 寄達地名(或地址)	是否回執(ˇ)	是否航空(ˇ)	是否印刷物(ˇ)	重量	郵資	備考
1.	207056	臺北市都市更新處	10488 臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓						
2.	207057	中正區吉祥里里長	10059 臺北市中正區新生南路一段 54 巷 18-3 號						
3.	207058	御福貿易有限公司	10347 臺北市大同區迪化街一段 172 號 1 樓						
4.	207059	百芳開發股份有限公司	24891 新北市五股區五工四路 22 號						
5.	207060	趙	10062 臺北市中正區						
6.	207061	侯	10062 臺北市中正區						
7.	207062	官	10880 臺北市萬華區						
8.	207063	許	10062 臺北市中正區						
9.	207064	張	10654 臺北市大安區						
10.	207065	張	10062 臺北市中正區						
11.	207066	戴	10654 臺北市大安區						
12.	207067	蔡	10062 臺北市中正區						
13.	207068	楊	10062 臺北市中正區						
14.	207069	楊	10062 臺北市中正區						
15.			郵件查詢輸入 14 碼資料如下：						
16.			****** 109067 18						
17.			郵件號碼 局號碼 類別碼						
18.									
19.									
20.									

限時掛號、掛號函件與快捷郵件不得同列一單，請將標題塗去其二。
函件背面應註明順序號碼，並按號碼次序排齊滿二十件為一組分組交寄。
將本埠與外埠函件分別列單交寄。
此單由郵局免費供給，應由寄件人清晰填寫一式二份。
如有證明郵資、重量必要者，應由寄件人自行在騎單相關欄內分別註明，並結填總郵資，交郵局經辦員逐件核對。
日後如須查詢，應於交寄日起六個月內檢同原件封面式樣向原寄局為之，並附本執據送驗。
銀鈔或有價證券請利用報值或保價交寄。

上開 掛號函件/ 共__件照收無誤

郵資共計 元

經辦員簽署

第 1 頁，共 1 頁

與正本相符

附件二

國內快捷/掛號/包裹查詢

目前最新處理結果 (請參閱附註K)

郵件號碼	狀態	處理日期時間	處理單位	查詢組
20706610906718	投遞成功	2020/10/29 - 13:25:36	臺北郵局中山投遞股	臺北市都市更新處
20706710906718	投遞成功	2020/10/30 - 12:53:16	臺北郵局中正投遞股	華市里里長
20706810906718	投遞成功	2020/10/29 - 15:15:16	臺北郵局大同投遞股	樹福貿易有限公司
20706910906718	投遞成功	2020/10/29 - 13:20:02	三投郵局	育芳開發股份有限公司
20706010906718	投遞成功	2020/11/02 - 11:59:59	臺北郵局中山投遞股	趙　師

回前頁

國內快捷/掛號/包裹查詢

目前最新處理結果 (請參閱附註K)

郵件號碼	狀態	處理日期時間	處理單位	查詢組
20706110906718	投遞成功	2020/11/02 - 11:59:59	臺北郵局中山投遞股	侯
20706210906718	退回投遞成功	2020/11/23 - 12:35:59	臺北郵局中山投遞股	劉　(招領逾期)
20706310906718	投遞成功	2020/10/30 - 12:53:16	臺北郵局中正投遞股	許
20706410906718	投遞成功	2020/10/30 - 12:15:41	臺北郵局中山投遞股	張
20706510906718	投遞成功	2020/10/30 - 12:53:16	臺北郵局中正投遞股	張　(意願書地址)

回前頁

國內快捷/掛號/包裹查詢

目前最新處理結果 (請參閱附註K)

郵件號碼	狀態	處理日期時間	處理單位	查詢組
20706610906718	投遞成功	2020/10/30 - 12:15:41	臺北郵局中山投遞股	殷
20706710906718	投遞成功	2020/10/30 - 12:53:16	臺北郵局中正投遞股	殷　(意願書地址)
20706810906718	退回投遞成功	2020/11/20 - 14:49:46	臺北郵局中山投遞股	楊;　(招領逾期)
20706910906718	投遞成功	2020/11/09 - 13:50:00	臺北郵局郵局	楊

與正本相符

SUNRISE GROUP

揚昇高爾夫鄉村俱樂部・睦昇建設股份有限公司
楊昇建設股份有限公司・裕昇建設股份有限公司
10457 台北市南京東路二段101號6樓
6F, No. 101, Sec. 2, Nanking E. Rd., Taipei 10457, Taiwan R.O.C.
TEL:(02)2562-5899 / FAX:(02)2563-6767・2563-3737

109. 11. 02

退回 招領逾期 臺北莒光郵局

10880
臺北市萬華區中華路
劉　　先生/女士 收
重新寄發鄉地意願統計結果比較表 7

裝

SUNRISE GROUP

揚昇高爾夫鄉村俱樂部・睦昇建設股份有限公司
楊昇建設股份有限公司・裕昇建設股份有限公司
10457 台北市南京東路二段101號6樓
6F, No. 101, Sec. 2, Nanking E. Rd., Taipei 10457, Taiwan R.O.C.
TEL:(02)2562-5899 / FAX:(02)2563-6767・2563-3737

經辦:　主管:
批退日期: 109. 11. 19

訂

10062
臺北市中正區仁愛路
楊　　i 先生/女士 收
重新寄發鄉地意願統計結果比較表 13

線

與正本相符

裝

訂

線

98-00-00-57C 108.09.五洲
大宗郵資已付掛號函件
臺北長春路郵局(臺北87支局)
第207062號
207062 109067 18

98-00-00-57C 108.09.五洲
大宗郵資已付掛號函件
臺北長春路郵局(臺北87支局)
第207068號
207068 109067 18

與正本相符

附件三

意願調查統計結果

參與更新意願		私有土地面積(㎡)	私有合法建物總樓地板面積	私有土地所有權人人數	私有合法建物所有權人人數
申請劃定單元內參與更新意願	總數(A)	1,464.00	4,598.65	35人	35人
	有參與意願(B)	1,284.51	3,981.27	32人	32人
	有參與意願比例(B/A)	87.74%	86.57%	91.43%	91.43%
自辦鄰地協調範圍參與更新意願(北側鄰地59地號)	總數(C)	191.00	772.58	1人	1人
	有參與意願(D)	0.00%	0.00%	0人	0人
	有參與意願比例(D/C)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
鄰地意願是否高於單元範圍內更新意願		□是	□是	□是	□是
		■否	■否	■否	■否
自評結果	■鄰地更新意願未高於單元範圍內更新意願，不須調整申請更新單元之範圍				
	□鄰地更新意願高於單元範圍內更新意願，須調整申請更新單元之範圍				

統計日期：109年10月07日止

意願調查統計結果

參與更新意願		私有土地面積(㎡)	私有合法建物總樓地板面積	私有土地所有權人人數	私有合法建物所有權人人數
申請劃定單元內參與更新意願	總數(A)	1,464.00	4,598.65	35人	35人
	有參與意願(B)	1,284.51	3,981.27	32人	32人
	有參與意願比例(B/A)	87.74%	86.57%	91.43%	91.43%
自辦鄰地協調範圍參與更新意願(北側鄰地77、77-2地號)	總數(C)	126.00	680.04	8人	8人
	有參與意願(D)	42.00	208.24	4人	4人
	有參與意願比例(D/C)	33.33%	30.62%	50.00%	50.00%
鄰地意願是否高於單元範圍內更新意願		□是	□是	□是	□是
		■否	■否	■否	■否
自評結果	■鄰地更新意願未高於單元範圍內更新意願，不須調整申請更新單元之範圍				
	□鄰地更新意願高於單元範圍內更新意願，須調整申請更新單元之範圍				

統計日期：109年10月07日止

意願調查統計結果

參與更新意願		私有土地面積(㎡)	私有合法建物總樓地板面積	私有土地所有權人人數	私有合法建物所有權人人數
申請劃定單元內參與更新意願	總數(A)	1,464.00	4,598.65	35人	35人
	有參與意願(B)	1,284.51	3,981.27	32人	32人
	有參與意願比例(B/A)	87.74%	86.57%	91.43%	91.43%
自辦鄰地協調範圍參與更新意願(南側鄰地68地號)	總數(C)	202.00	1,106.46	1人	1人
	有參與意願(D)	0.00	0.00	0人	0人
	有參與意願比例(D/C)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
鄰地意願是否高於單元範圍內更新意願		□是	□是	□是	□是
		■否	■否	■否	■否
自評結果	■鄰地更新意願未高於單元範圍內更新意願，不須調整申請更新單元之範圍				
	□鄰地更新意願高於單元範圍內更新意願，須調整申請更新單元之範圍				

統計日期：109年10月07日止

意願調查統計結果

參與更新意願		私有土地面積(㎡)	私有合法建物總樓地板面積	私有土地所有權人人數	私有合法建物所有權人人數
申請劃定單元內參與更新意願	總數(A)	1,464.00	4,598.65	35人	35人
	有參與意願(B)	1,284.51	3,981.27	32人	32人
	有參與意願比例(B/A)	87.74%	86.57%	91.43%	91.43%
自辦鄰地協調範圍參與更新意願(南側鄰地71、71-2地號)	總數(C)	138.00	417.32	1人	1人
	有參與意願(D)	0.00	0.00	0人	0人
	有參與意願比例(D/C)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
鄰地意願是否高於單元範圍內更新意願		□是	□是	□是	□是
		■否	■否	■否	■否
自評結果	■鄰地更新意願未高於單元範圍內更新意願，不須調整申請更新單元之範圍				
	□鄰地更新意願高於單元範圍內更新意願，須調整申請更新單元之範圍				

統計日期：109年10月07日止

十五、臺北市建築管理工程處109年12月25日北市都建照字第1093230620號函

檔　　號:
保存年限:

臺北市建築管理工程處 函

地址：11008 臺北市信義區市府路1號南區1樓
承辦人：秦
電話：1999(其他縣請撥02-27208889)轉8517
傳真：02-2759-5769
電子信箱：bml900@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國109年12月25日
發文字號：北市都建照字第1093230620號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關睦昇建設股份有限公司委託永旭都市更新股份有限公司函詢申請自行劃定「臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18土地為更新單元」涉同一宗建築基地法定空地分割一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依貴處109年11月25日北市都授新字第10970184803號函辦理。

二、有關函詢建築基地法定空地分割辦法疑義一節，本案部分為57使字第0143號使用執照範圍，如擬申請法定空地分割證明或擬部分單獨建築，仍請依「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」第3點:（略以）「...…部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築時，經檢討剩餘建築基地符合本辦法第3條第3款及第4款規定者...…」及第4點：「符合前點規定基地申請建築時，其範圍內建築物地上層各自獨立，使用互不影響，地下室

臺北市都市更新處 1091225
HOAA1097027888

（含未辦理產權登記）現況有隔牆分隔，且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致者，經檢討均符合該建築物建造行為時相關建築法規定……」規定檢討。

三、旨揭地號土地申請建築時，涉及申請建築執照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。

正本：臺北市都市更新處
副本：電子公文交換章 2020/12/25 15:25:03

十六、臺北市都市更新處109年12月28日北市都新企字第10970275722號函。

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

104089
臺北市中山區南京東路二段101號6樓
受文者：永旭都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國109年12月28日
發文字號：北市都新企字第10970275722號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：民眾陳情意見

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：韓
電話：02-27815696 轉3044
電子信箱：ur00790@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司委永旭都市更新股份有限公司申請自行劃定「臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」，函轉範圍內陳情意見，詳如說明，請查照。

說明：

一、依109年12月18日民眾陳情辦理。

二、隨函檢附上開民眾陳情意見影本，請貴公司釐清通知情形，並請持續溝通協調，以利所有權人瞭解其權益及後續推動都市更新相關事宜，併回應意見及協調情形納入更新單元範圍檢討書。

正本：睦昇建設股份有限公司
副本：永旭都市更新股份有限公司（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科

處長 陳信良

本案依分層負責規定授權業務主管決行

臺北市都市更新處 收文

第1頁 共1頁

臺北市政府 單一陳情案件

案件編號	W10-1091221-00040
送達日期	109/12/18 19:59:48
限辦日期	109/12/29
案件來源	網站
案件項目	都市發展、建管、產業、財稅及地政-都市規劃、設計、更新及開發
回復方式	E-MAIL
案件主旨	(W10-1091221-00040)有關「申請自行劃定臺北市臨沂段二小段60地號等為更新單元」案之相鄰土地協調會，特陳請貴局要求該申請人檢具：依法辦理通知並應依行政程序法規定送達所有的相鄰的土地及建築物所有權人之所有送達證書；違法以都更公司名義辦理通知及聯絡，致各所有權人認知為詐騙集團之函件；與以錯誤調查表，反以非法定的建物方位為調查標的範圍，各所有權人致無法接受調查之調查表等文件。並陳請提報貴局委員會俾供審議。另陳請立案提審議會審酌，俾依法應請由貴局辦理及調查相鄰土地及其合法建築物所有權人參與更新意願。請查照惠辦。
具體內容	一、依據「都市更新條例」、「臺北市都市更新自治條例」、「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」及「臺北市受理民間自行劃定更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」辦理。 二、查有關「申請自行劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」案，於所召開之相鄰土地協調會，未能依法辦理通知並應依行政程序法規定送達所有的更新單元範圍相鄰的土地及私有合法建築物所有權人。且查該協調會違法以都更公司名義辦理通知及聯絡，各所有權人認知為詐騙集團函件。更甚其以錯誤調查表，未以各所有權人建物或建築基地為調查標的範圍，反以非法定的建物方位為調查標的範圍，各所有權人不知如何接受調查，致無法接受調查等事實在案。 三、特陳請貴局要求該申請人檢具：依法辦理協調會通知並應依行政程序法規定送達所有的更新單元範圍相鄰的土地及私有合法建築物所有權人之所有送達證書；違法以都更公司名義辦理通知及聯絡，致各所有權人認知為詐騙集團之函件；與以錯誤調查表，未以各所有權人建物或建築基地為調查標的範圍，反以非法定的建物方位為調查標的範圍，各所有權人不知如何接受調查，致無法接受調查之調查表等文件。並陳請提報貴局委員會俾供審議。 四、惟查為免前揭申請人因仍未重予補正，致違法且有違資訊公開及民眾參與，以維護民眾權益等，具有重大明顯之瑕疵者，致依法自屬無效之虞。 五、另陳請立案提報貴局審議會審酌，俾依法應請由貴局辦理及調查相鄰土地及其合法建築物所有權人參與更新意願。 六、陳請查照惠辦。
相關地點(或發生地點)	

十七、臺北市都市更新處110年01月18日北市都新字第1106000748號函。

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　開會通知單

104089
臺北市中山區南京東路二段101號6樓
受文者：永旭都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國110年1月18日
發文字號：北市都新字第1106000748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：召開睦昇建設股份有限公司委託永旭都市更新股份有限公司申請自行劃定「臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」範圍北側及南側鄰地法令說明會

開會時間：中華民國110年2月5日(星期五)下午6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 鄭股長

聯絡人及電話：韓　　聘用工程員 02-27815696 轉3044

出席者：樹福貿易有限公司、樹福貿易有限公司*、趙　　、趙　　*、侯　　、劉　　、劉　　*、許　　、張　　、張　　*、殷　　、殷　　*、楊　　、楊　　*、楊　　、育芳開發股份有限公司

列席者：睦昇建設股份有限公司、永旭都市更新股份有限公司

副本：臺北市中正區公所、臺北市中正區幸市里辦公處、臺北市都市更新處更新企劃科

備註：

一、本案前於109年11月23日由睦昇建設股份有限公司委託永旭都市更新股份有限公司申請自行劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元，經查申請劃定更新單元北側鄰地（同小段59、77及77-2地號等3筆土地）面積為317平方公尺；南側鄰地（同小段68、71及71-2地號等3筆土地）面積為積340平方公尺，前經申請人於109年9月23日召開鄰地協調會，因鄰地所有權人參與更

新意願低於範圍內所有權人參與更新意願，故未將其納入更新單元範圍。考量本案劃定範圍合理性、可行性，故依規定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其意願。

二、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2月20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3044），以利後續更新作業之推動。

四、請申請單位準備相關資料、5分鐘簡報且於會前10分鐘完成準備事宜。

五、為響應紙杯減量政策，請自備環保杯與會。

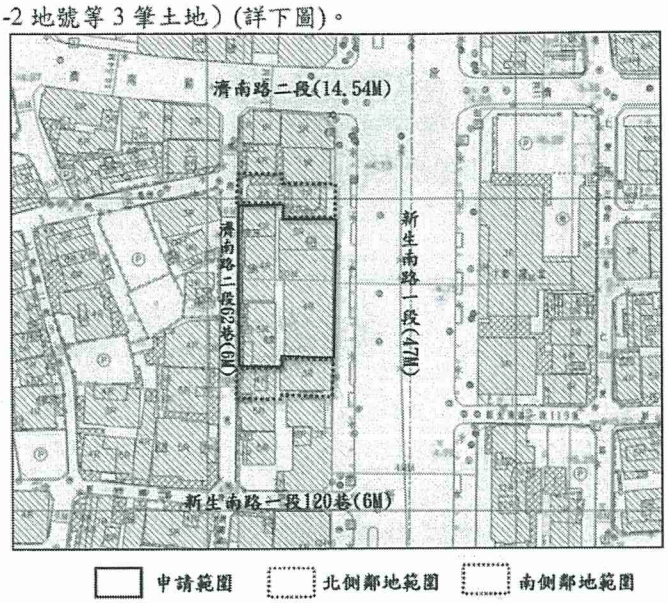
六、因應大樓電梯門禁管制，請先至1樓大廳換證。

七、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。

臺北市政府都市發展局

「臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」
北側及南側鄰地法令說明會議資料

◆ **鄰地範圍**：北側鄰地（同小段59、77及77-2地號等3筆土地）及南側鄰地（同小段68、71及71-2地號等3筆土地）(詳下圖)。



◆背景說明：

1.本件係有關睦昇建設股份有限公司(申請人)委託永旭都市更新股份有限公司於109年11月23日申請自行劃定「臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」。

2.本案更新單元位於臺北市中正區濟南路二段、濟南路二段62巷、新生南路一段及新生南路一段120巷所圍之街廓範圍內，土地總面積為1,464平方公尺。

3.本案更新單元北側鄰地（同小段59、77及77-2地號等3筆土地）面積為317平方公尺及南側鄰地（同小段68、71及71-2地號等3筆土地）面積為340平方公尺，經申請人於109年9月23日召開鄰地協調會相鄰土地所有權人參與更新意願比例，北側相鄰土地(59地號)協調會結果土地人數為0.0%、建築人數為0.0%、土地面積為0.0%及建築物面積為0.0%；北側相鄰土地（77及77-2地號）協調會結果土地人數為50%、建築人數為50%、土地面積為33.33%及建築物面積為30.62%；南側相鄰土地（68地號）協調會結果土地人數為0%、建築人數為0%、土地面積為0%及建築物面積為0%；南側相鄰土地（71及71-2地號)協調會結果土地人數為0%、建築人數為0%、土地面積為0%及建築物面積為0%，因鄰地所有權人參與更新意願低於更新單元範圍內所有權人參與更新意願比例，故未將其納入更新單元範圍。

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。

◆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）

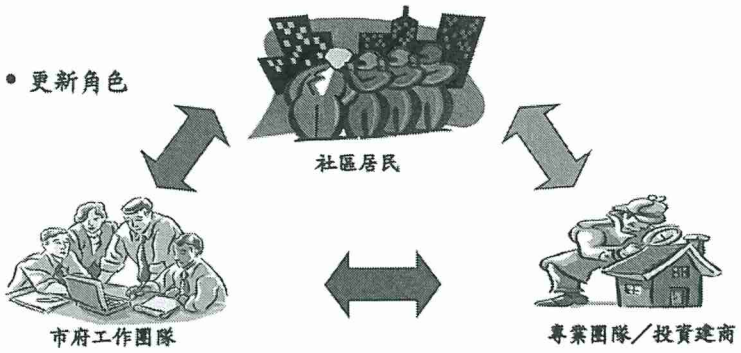
2.**改善居住環境**：

*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。

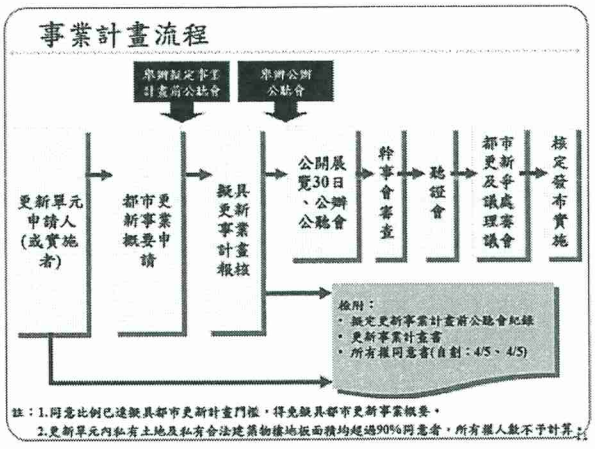
*更新改建後→改善居住環境、提供停車位。

3.依都市更新條例及都市更新建築容積獎勵辦法規定，可申請建築容積獎勵及稅賦減免優惠。

◆如何推動都市更新



◆ 都市更新審議程序



都市更新處 企劃科

臺北市都更新

召開「臺北市中正區臨沂段二小段 60 地號等 18 筆土地為更新單元」
北側及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「臺北市中正區臨沂段二小段 60 地號等 18 筆土地為更新單元」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 2 月 5 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 2 月 20 日前）將調查表寄回或傳真至臺北市都市更新處(地址：10488 臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓；傳真電話：(02) 2781-0570)。

十八、臺北市都市更新處110年01月22日北市都新企字第11060044832號函。

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

104089
臺北市中山區南京東路二段101號6樓
受文者：永旭都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國110年1月22日
發文字號：北市都新企字第11060044832號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：民眾陳情意見

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：韓
電話：02-27815696 轉3044
電子信箱：ur00790@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司委永旭都市更新股份有限公司申請自行劃定「臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」，函轉範圍內陳情意見，詳如說明，請查照。

說明：

一、依110年1月15日民眾陳情辦理。

二、隨函檢附上開民眾陳情意見影本，請貴公司釐清通知情形，並請持續溝通協調，以利所有權人瞭解其權益及後續推動都市更新相關事宜，併回應意見及協調情形納入更新單元範圍檢討書。

正本：睦昇建設股份有限公司
副本：永旭都市更新股份有限公司（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科

處長 陳信良

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁 共1頁

臺北市政府 單一陳情案件

案件編號	W10-1100118-00043
送達日期	110/01/15 20:40:01
限辦日期	110/01/26
案件來源	網站
案件項目	都市發展、建管、產業、財稅及地政-都市規劃、設計、更新及開發
回復方式	E-MAIL
案件主旨	(W10-1100118-00043)有關「申請自行劃定臺北市臨沂段二小段60地號等為更新單元」案之相鄰土地協調會，若貴局行政裁量申請人毋須檢具「送達證書」，特陳請貴局要求該申請人依法檢具：依法辦理通知並應依法應送達所有的相鄰的房地所有權人之所有「送達證明」；違法以都更公司名義辦理通知及聯絡，致各所有權人認知為詐騙集團之函件；與以錯誤調查表，反以非法定的建物方位為調查標的範圍，各所有權人致無法接受調查之調查表等文件。並陳請提報貴局委員會俾供審議。另陳請務必「立案」提審議會審酌，俾依法應請由貴局辦理及調查相鄰房地所有權人參與更新意願。
具體內容	一、依據「都市更新條例」、「臺北市都市更新自治條例」、「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」及「臺北市受理民間自行劃定更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」辦理。 二、查有關「申請自行劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」案，於所召開之相鄰土地協調會，未能依法辦理通知並應依法規定送達所有的更新單元範圍相鄰的土地及私有合法建築物所有權人。且查該協調會違法以都更公司名義辦理通知及聯絡，各所有權人認知為詐騙集團函件。更甚其以錯誤調查表，未以各所有權人建物或建築基地為調查標的範圍，反以非法定的建物方位為調查標的範圍，各所有權人不知如何接受調查，致無法接受調查等事實在案。 三、若貴局行政裁量申請人毋須檢具「送達證書」，特陳請貴局要求該申請人檢具：依法辦理協調會通知並應依「臺北市受理民間自行劃定更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」規定送達所有的更新單元範圍相鄰的土地及私有合法建築物所有權人之所有「送達證明」；違法以都更公司名義辦理通知及聯絡，致各所有權人認知為詐騙集團之函件；與以錯誤調查表，未以各所有權人建物或建築基地為調查標的範圍，反以非法定的建物方位為調查標的範圍，各所有權人不知如何接受調查，致無法接受調查之調查表等文件。並陳請提報貴局委員會俾供審議。 四、惟查為免前揭申請人因仍未重予補正，致違法且有違資訊公開及民眾參與，以維護民眾權益等，具有重大明顯之瑕疵者，致依法自屬無效之虞。 五、另陳請務必「立案」提報貴局審議會審酌，俾依法應請由貴局辦理及調查相鄰土地及其合法建築物所有權人參與更新意願。 六、陳請查照惠辦。
相關地點(或發生地點)	

十九、臺北市都市更新處 110 年 02 月 09 日北市都新字第 1106005522 號函。

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

104089
臺北市中山區南京東路二段101號6樓
受文者：永旭都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國110年2月9日
發文字號：北市都新字第1106005522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
電話：02-27815696轉3045
電子信箱：ur00856@mail.taipei.gov.tw

主旨：檢送本局110年2月5日召開睦昇建設股份有限公司委託永旭都市更新股份有限公司申請自行劃定「臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」範圍北及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1月8日北市都新字第1106000748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2月20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3045），以利後續更新作業之推動。

正本：樹福貿易有限公司、樹福貿易有限公司*、趙　　、趙　　*、侯振家、劉　　、劉　　*、許　　、許　　*、張　　、張　　*、殷　　、殷　　*、楊　　、楊　　*、楊　　、育芳開發股份有限公司、育芳開發股份有限公司*、育芳開發股份有限公司**

副本：睦昇建設股份有限公司（含附件）、永旭都市更新股份有限公司（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科

局長 黃景茂

本案依分層負責規定授權業務主管決行

召開「臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」
北及南側鄰地法令說明會

會議紀錄

一、開會時間：110年2月5日（星期五）下午6時0分

二、開會地點：臺北市都市更新處1703會議室

三、主持人：鄭股長

四、出列席單位及人員：(詳簽到簿)　　紀錄：張

五、結論：

(一)有關鄰地納入更新單元範圍之原則依本府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，請於會後2週內（即110年2月20日前）填妥寄回（本處地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓）或傳真至本處（傳真電話：(02)2781-0570)，以作為後續審查劃定更新單元範圍之參考。

六、散會

劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元
北側及南側鄰地法令說明會　會議簽到簿

一、開會時間：110年2月5日(星期五)下午6時00分

二、開會地點：臺北市都市更新處1703會議室

三、主持人：鄭股長　(一股)　　紀錄：韓

四、出列席單位及人員：睦昇建設股份有限公司、永旭都市更新股份有限公司、北側(臺北市中正區臨沂段二小段50、77、77-2等3筆)及南側鄰地(臺北市中正區臨沂段二小段68、71、71-2等3筆)土地及合法建築物所有權人

姓名		地址	簽名
睦昇建設股份有限公司			
永旭都市更新股份有限公司			
臺北市中正區幸市里辦公處			
北側鄰地	樹福貿易有限公司		
	趙		
	侯		
	劉		
	許		
	張		
	殷		
	楊		
	楊		
南側鄰地	育芳開發股份有限公司		

召開「臺北市中正區臨沂段二小段 60 地號等 18 筆土地為更新單元」
北側及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「臺北市中正區臨沂段二小段 60 地號等 18 筆土地為更新單元」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 2 月 5 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 2 月 20 日前）將調查表寄回或傳真至臺北市都市更新處(地址：10488 臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓；傳真電話：(02) 2781-0570)。

二十、臺北市都市更新處110年02月24日北市都新字第1106005814號函。

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

104089
臺北市中山區南京東路二段101號6樓
受文者：永旭都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國110年2月24日
發文字號：北市都新字第1106005814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
電話：02-27815696轉3045
電子信箱：ur00856@mail.taipei.gov.tw

主旨：檢送本局109年2月5日召開睦昇建設股份有限公司委託永旭都市更新股份有限公司申請自行劃定「臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」範圍北及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、依本局110年2月9日北市都授新字第1106005522號函附會議紀錄（諒達）續辦。

二、檢附旨案範圍北及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，副請旨案申請人依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」規定檢討更新單元範圍，若申請範圍調整，請參酌「臺北市自行劃定重建更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」規定，重新通知調整後更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人、里長及本市都市更新處。

三、另請申請人於文到30日內檢送修正後劃定更新單元相關文件至本市都市更新處（副本轉知本府工務局水利工程處及本市建築管理工程處函文影本一份），以利辦理單元審查事宜，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。

臺北市都市更新處 企劃科

正本：樹福貿易有限公司、樹福貿易有限公司*、趙　　、趙　　*、侯　　、劉　　、劉　　、許　　、許　　*、張　　、張　　*、彭　　、殷　　*、楊　　、楊　　*、楊　　、育芳開發股份有限公司、育芳開發股份有限公司*、育芳開發股份有限公司**

副本：睦昇建設股份有限公司（含附件）、永旭都市更新股份有限公司（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業務主管決行

臺北市都市更新處 企劃科

睦昇建設股份有限公司委託永旭都市更新股份有限公司申請自行劃定「劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」範圍北及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 2 月 20 日前回覆之意願調查表統計結果如下：

■北側鄰地範圍中正區臨沂段二小段 59 地號土地

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)	1	191	1	772.58
回覆同意數(B)	0	0	0	0
同意比例(B/A)%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
回覆不同意數(C)	1	191	1	772.58
不同意比例(C/A)%	100%	100%	100%	100%

■北側鄰地範圍中正區臨沂段二小段 77、77-2 地號等 2 筆土地(70 使 1758)

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)	8	126	8	691.56
回覆同意數(B)	4	42	4	181.12
同意比例(B/A)%	50.00%	33.33%	50.00%	26.19%
回覆不同意數(C)	0	0	0	0
不同意比例(C/A)%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

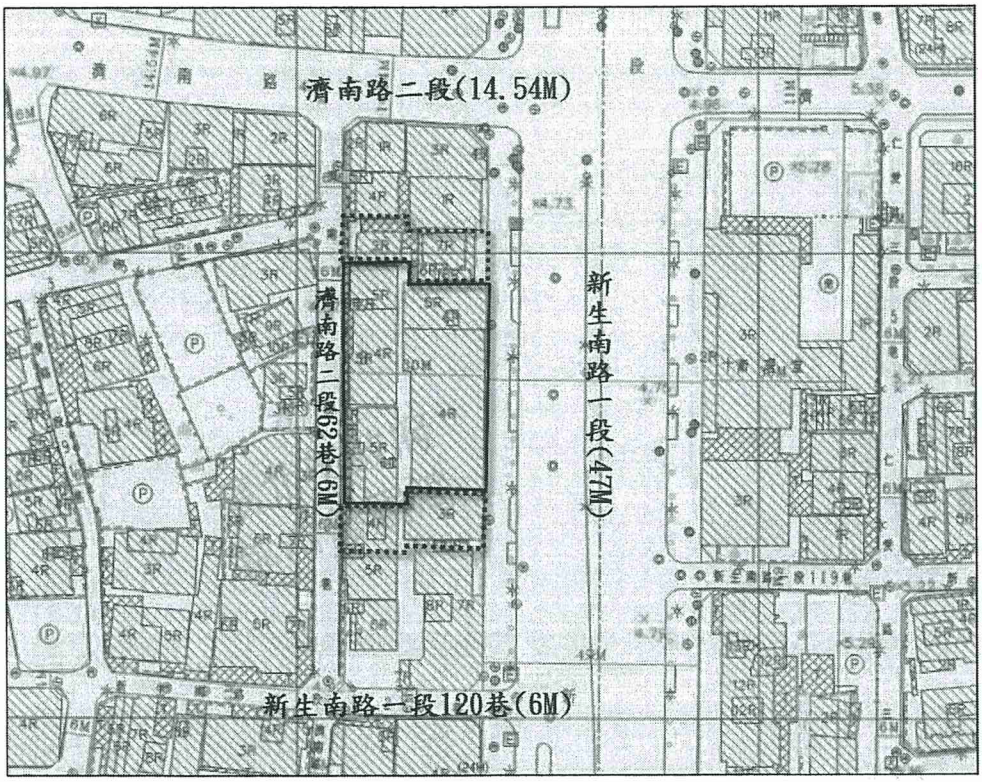
■南側鄰地範圍中正區臨沂段二小段 68 地號土地(69 使 0351)

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)	1	202	1	1106.46
回覆同意數(B)	0	0	0	0
同意比例(B/A)%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
回覆不同意數(C)	1	202	1	1106.46
不同意比例(C/A)%	100%	100%	100%	100%

■北側鄰地範圍中正區臨沂段二小段 71、71-2 地號等 2 筆土地(57 使 0143)

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)	1	138	1	417.32
回覆同意數(B)	0	0	0	0
同意比例(B/A)%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
回覆不同意數(C)	1	138	1	417.32
不同意比例(C/A)%	100%	100%	100%	100%

二、檢附範圍圖供參



擬申請劃定範圍(劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元，面積1,464平方公尺)。

北側鄰地範圍

南側鄰地範圍

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

104089
臺北市中山區南京東路二段101號6樓
受文者：永旭都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國110年3月4日
發文字號：北市都授新字第1106006552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
電話：02-27815696轉3045
電子信箱：ur00856@mail.taipei.gov.tw

主旨：檢送更正本局110年2月24日北市都新字第1106005814號函範圍北及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統計表（110年2月5日召開法令說明會）一份，其餘內容不變，請查照。

說明：依本局110年2月24日北市都新字第1106005814號及110年2月9日北市都授新字第1106005522號函附會議紀錄（諒達）續辦。

正本：樹福貿易有限公司、樹福貿易有限公司*、趙　、趙　*、侯　、劉富雄、劉　*、許　、許　*、張　、張　*、殷　、殷　*、楊承侑、楊　*、楊　、育芳開發股份有限公司、育芳開發股份有限公司*、育芳開發股份有限公司**
副本：睦昇建設股份有限公司（含附件）、永旭都市更新股份有限公司（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業務主管決行

臺北市都市更新處 更新企劃科

睦昇建設股份有限公司委託永旭都市更新股份有限公司申請自行劃定「劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元」範圍北及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 2 月 20 日前回覆之意願調查表統計結果如下：

■北側鄰地範圍中正區臨沂段二小段 59 地號土地

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)	1	191	1	772.58
回覆同意數(B)	0	0	0	0
同意比例(B/A)%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
回覆不同意數(C)	1	191	1	772.58
不同意比例(C/A)%	100%	100%	100%	100%

■北側鄰地範圍中正區臨沂段二小段 77、77-2 地號等 2 筆土地(70 使 1758)

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)	8	126	8	680.04
回覆同意數(B)	4	42	4	181.12
同意比例(B/A)%	50.00%	33.33%	50.00%	26.63%
回覆不同意數(C)	0	0	0	0
不同意比例(C/A)%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

■南側鄰地範圍中正區臨沂段二小段 68 地號土地(69 使 0351)

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)	1	202	1	1106.46
回覆同意數(B)	0	0	0	0
同意比例(B/A)%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
回覆不同意數(C)	1	202	1	1106.46
不同意比例(C/A)%	100%	100%	100%	100%

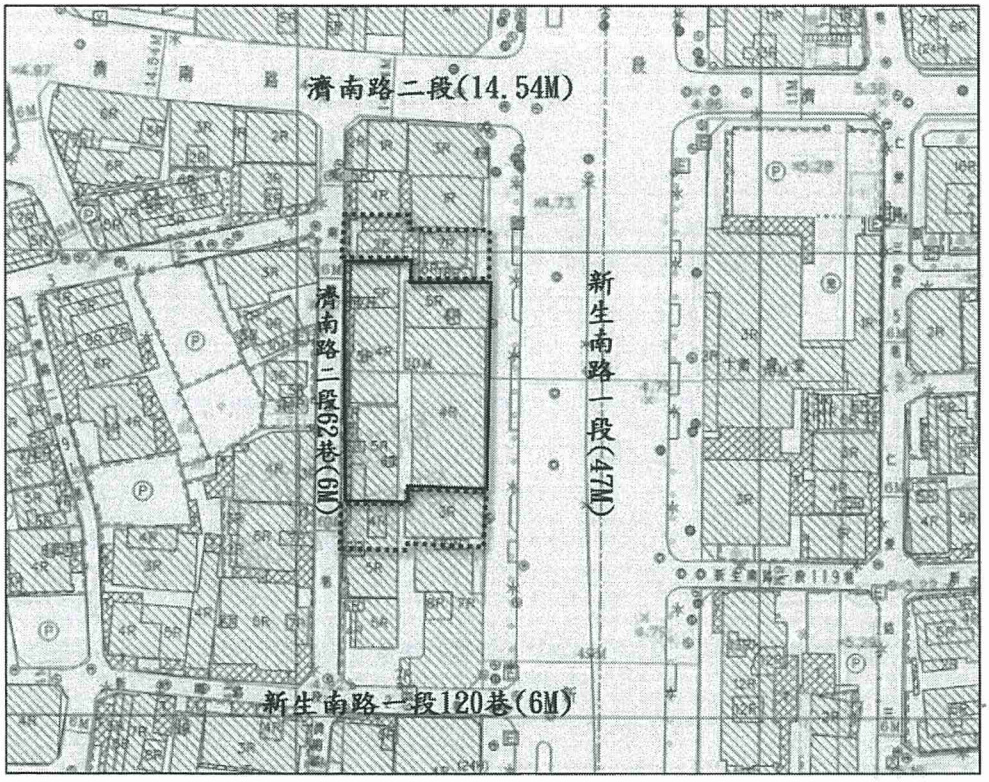
都市更新處 企劃科

臺北市都市更新

■北側鄰地範圍中正區臨沂段二小段 71、71-2 地號等 2 筆土地(57 使 0143)

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)	1	138	1	417.32
回覆同意數(B)	0	0	0	0
同意比例(B/A)%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
回覆不同意數(C)	1	138	1	417.32
不同意比例(C/A)%	100%	100%	100%	100%

二、檢附範圍圖供參



擬申請劃定範圍(劃定臺北市中正區臨沂段二小段60地號等18筆土地為更新單元，面積1,464平方公尺)。

北側鄰地範圍

南側鄰地範圍