

民間申請自行劃定更新單元



劃定臺北市文山區萬慶段二小段 296 地號等 22 筆土地為
更新單元檢討書

申請人：張錦興

中華民國 106 年 10 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.....	4
三、整體規劃構想.....	4
肆、更新單元檢討情形說明.....	5
伍、其他.....	9
陸、附圖.....	9
附錄一、公民或團體陳情意見處理情形.....	21
附錄二、相關函文.....	21



圖目錄

圖 1 更新單元位置圖.....	10
圖 2 更新單元都市計畫圖.....	23
圖 3 更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圍.....	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
圖 10 公辦鄰地法令說明會範圍圖.....	20

表目錄

表 1：土地及合法建築物權屬統計表.....	3
表 2：更新單元範圍內之私有所有權人參與意願統計表.....	7
表 3：相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表.....	8
表 4：公辦鄰地法令說明會會後相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表.....	9
表 5：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表.....	11

案 名：劃定臺北市文山區萬慶段二小段 296 地號等 22 筆土地為更新單元檢討書

申請人：張錦興

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市文山區溪口街、溪口街55巷、溪口街55巷4弄、景福街223巷、溪口街85巷7弄、溪口街107巷所圍街廓之中段。

二、計畫範圍：臺北市文山區萬慶段二小段296、302、303、304、305、306、307、308、309、310、311、311-1、312、313、314、315、321-2、321-3、321-4、321-5、321-6、321-7地號等22筆土地。

三、計畫面積：1,901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

本更新單元位於溪口街(10公尺)、溪口街55巷(6公尺)、溪口街55巷4弄(6公尺)、景福街223巷(6公尺)、溪口街85巷7弄(8公尺)、溪口街107巷(8公尺)所圍街廓內之中段(詳圖2)。範圍包括臺北市文山區萬慶段二小段296地號等22筆土地，單元面積1,901平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於99年8月31日府都規字第09934139700號公告「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第三種住宅區，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7棟合法建物，14棟違章建築物，屋齡逾43年，建物多為1、2層樓磚造與加強磚造建物、部分為鐵皮。現況為住宅使用。

(二) 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。另東南側有學校與公園用地，現況已開闢做為溪口國小與萬慶公園使用。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含文山區萬慶段二小段296地號等22筆土地，總面積1,901平方公尺，其中公有土地面積134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1,767平方公尺。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有 7 棟合法建築物，總樓地板面積 743.33 平方公尺，其中公有建物樓地板面積占 47.88 平方公尺，管理機關為財政部國有財產署，其餘均為私有，建物樓地板面積為 695.45 平方公尺。

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	財政部國有財產署	134.00	7.05%
		私有	1,767.00	92.95%
		合計	1,901.00	100.00%
合法建築物	公有	財政部國有財產署	47.88	6.44%
		私有	695.45	93.56%
		合計	743.33	100.00%

統計日期：105 年 8 月 17 日止

四、更新課題

- （一）更新單元範圍內建物皆已達更新年限，且多數建物為磚造構造，在防震與防火效能上皆無法符合目前所需，且區內未經整體規劃亦缺乏公共開放空間，有礙消防救災之疑慮。
- （二）更新單元內人行步道系統未完善規劃，且溪口街 85 巷亦未達八米寬，不利於救護、消防救災等活動。
- （三）更新單元內停車空間不足，汽、機車多以路邊停車為主，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

本更新單元土地使用分區為第三種住宅區，更新單元周圍多為住宅區。周邊公共設施共計有五處公園用地，現況為萬慶公園、景仁公園、景福公園、景華公園及景行公園；四處學校用地，現況為志清國小、溪口國小、景美國中與景興國中；兩處市場用地，現況為頂好超市與愛買量販店；一處停車場用地，目前尚未開闢完成。因此，更新單元周邊 500 公尺範圍之公共設施大多皆已開闢完成。

二、周邊環境發展

更新單元周邊相鄰街廓皆為住宅使用，僅少數一樓有設置店面，另東南側為溪口國小。本案道路系統以基地北側的溪口街為主要對外聯絡道路，其往東行可連接羅斯福路六段，往南至景美、新店，往北則到公館商圈，另單元周邊另有溪口街 55 巷 4 弄、景福街 223 巷、溪口街 85 巷 7 弄、溪口街 107 巷等道路，皆為雙向道路系統。為增進公共利益與提升防救災機能，本案將規劃沿計畫道路將退縮 2 公尺以上設置無遮簷人行道，並與道路順平處理。

更新單元周邊公共設施包括北邊的景福公園與景仁公園，南側則有萬慶公園緊鄰新店溪，本案生活機能尚稱完善且環境幽靜，如能透過都市更新方式改善建物老舊、巷弄狹小等課題，將有助於整體環境之提升。

三、整體規劃構想

（一）更新單元範圍外

本更新單元北側為 10 公尺計畫道路，西側為 4 公尺現有巷道，現況皆為可順利通行。

（二）更新單元範圍內

本更新單元北臨溪口街(10 公尺)、西臨溪口街 85 巷(4 公尺)目前現況皆未設有人行步道，未來將退縮 2 公尺以上設置無遮簷人行道，退縮部分與道路操作順平方式處理，亦增加與鄰地建築物之鄰棟間隔，建築物集中配置，並配合綠化植栽，優化都市景觀風貌，汽車及機車位集中留設於地下層。

位於更新單元內的溪口街 81 巷(2 公尺)為供人通行且編有門牌之現有巷道，未來為配合建築規劃，將依臺北市都市更新自治條例第 10 條：「都市更新事業計畫範圍內非屬都市計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地者，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一……二、同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止者。」進行廢巷作業，此巷道寬度約 2 公尺寬，目前僅供人行使用，廢巷後，將不影響未來人行與車行動線。

（三）其他：公益性設施及相關配置之規劃構想說明

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	考量周邊道路系統與車行動線後，本案車道出入口擬設於溪口街，並僅規劃一處，對環境的衝擊降至最低。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	除增加與鄰地建築物之鄰棟間隔外，消防車救災空間檢討亦符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關規定。
3	提供地區性公益回饋	目前基地現況並無人行步道空間，本案未來規劃沿道路將退縮2公尺以上設置無遮簷人行道，使人車分離以保障安全。
4	推動友善無障礙空間	未來建築規劃時，將依法規規定設計無障礙車位、無障礙通路、無障礙升降設備等打造友善無障礙空間。

肆、更新單元相關檢討結果

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 1,901 平方公尺，其所在街廓面積約為 13,507 平方公尺約占該街廓 14.07%，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，無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。」之規定。

三、建築物及地區環境評估標準

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。」本更新單元共計 21 棟建築物，樓地板面積共 2,256.28 平方公尺。惟溪口街 81 巷 7 號、9 號與 15 號此 3 棟建物依文山區戶政事務所提供之編訂紀錄中並無門牌檔資料，而扣除前開 3 棟建物後，其餘 18 棟皆為使用年期逾 30 年以上之磚造與加強磚造建築物，面積總計為 2,073.49 平方公尺；逾使用年期面積比例達 91%，符合指標規定。

(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萬慶公園(面積 17,157 平方公尺) 150 公尺，符合規定。

(三) 指標(十二)「更新單元內平均居住樓地板面積低於本市居住樓地板面積平均水準之三分之二以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者」：申請範圍內總計 21 戶，其中 13 戶低於本市每戶居住樓地板面積平均水準 96 平方公尺，占總戶數比例 61.9%，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

本更新單元經邱垂睿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

本更新單元無涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等情事。

另經臺北市政府工務局水利工程處 105 年 10 月 5 日北市工水下字第 10562632500 號函表示，...因案內土地上及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)，請於案址地號土地開發時，依下水道法施行細則第 11 條，在「在公、私有土地內既有之下水道管渠或其它設施，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，惟開發基地倘需辦理排水改道事宜(請檢附相關排水改道圖說)，再依程序向本市建築管理處申請，屆時本處將配合審查。函文內容詳參附錄二(三)。

七、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為財政部國有財產署，經財政部國有財產署北區分署 105 年 12 月 26 日台財產北改字第 10500361620 號函與臺北市府都市發展局 106 年 1 月 6 日北市都企字第 10541403500 號函復在案(詳附錄二(五)、附錄二(六))。

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

本更新單元經邱垂睿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 105 年 10 月 17 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)	38	20	1,512.00	695.45
目前有更新意願數(B)	14	5	800.34	378.70
目前有更新意願比(B/A)	36.84%	25.00%	52.93%	54.45%
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)	24	15	711.66	316.75
目前未表達意願比(D/A)	63.16%	75.00%	47.07%	45.55%

統計日期：105 年 11 月 1 日止

註：同意比例計算之全區總和(A)已扣除祭祀公業與國有財產署產權部分(未排除前，土地人數為 40 人，合法建築物所有人數為 21 人；土地面積為 1,901.00 m²，合法建築物面積為 743.33 m²)。

(二) 相鄰土地所有權人參與意願

本更新單元相鄰土地之建築物為已建築完成且年期 15 年以上，

相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 105 年 10 月 3 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：相鄰土地之私有所有權人參與意願統計表

同意數及比例	人數及面積		面積（平方公尺）	
	所有權人數（人）	面積（平方公尺）	土地	合法建築物
全區總和(A)	10	35	458.40	4,216.85
目前有更新意願數(B)	0	1	0	91.36
目前有更新意願比(B/A)	0.00%	2.86%	0.00%	2.17%
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)	10	34	458.40	4,125.49
目前未表達意願比(D/A)	100.00%	97.14%	100.00%	97.83%

統計日期：105 年 10 月 18 日止

註：同意比例計算之全區總和(A)已扣除祭祀公業與國有財產署產權部分(未排除前，土地人數為 12 人，合法建築物所有人數為 36 人；土地面積為 1,578.00 m²，合法建築物面積為 4,362.61 m²)。

(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與建物所有權人參與更新之意願比例為土地人數 0%，建物人數 2.86%，土地面積 0%，建物面積 2.17%，低於更新單元範圍內土地與建物所有權人參與更新之意願比例土地人數 36.84%，建物人數 25%，土地面積 52.93%，建物面積 54.45%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

十、公辦鄰地法令說明會辦理情形

為考量本案劃定範圍合理性、可行性，更新處已於 106 年 9 月 18 日辦理鄰地法令說明會，會後調查其所有權人參與更新之意願土地人數為 0%、建物人數為 9%、土地面積為 0%、建物面積為 14.61%，低於本更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例為土地人數 36.84%、建物人數 25.00%、土地面積為 52.93%、建物面積為 54.45%，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 4，公辦鄰地法令說明會範圍圖詳圖 10。

表 4：公辦鄰地法令說明會會後相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表

項目	土地		合法建築物	
	所有權人	面積(m ²)	所有權人	面積(m ²)
全區總合(A)	4	162.4	11	1420.44
回覆同意數(B)	0	0	1	207.42
同意比例(B/A)%	0%	0%	9%	14.61%
回覆不同意數(C)	2	83.23	2	291.54
不同意比例(C/A)%	50%	51.25%	18.18%	20.52%

統計日期：106 年 10 月 2 日止

註：同意比例計算之全區總和(A)已扣除祭祀公業與國有財產署產權部分(未排除前，土地人數為 6 人，合法建築物所有人數為 12 人；土地面積為 598.00 m²，合法建築物面積為 1,566.21 m²)。

伍、其他

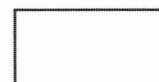
一、本更新單元依地籍測量分割結果為準，若涉及道路截角，則應剔除於更新單元外。

陸、附圖



圖1：更新單元位置圖

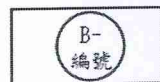
圖例：



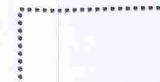
更新單元



鄰近已公告
更新地區



鄰近已劃定
更新單元

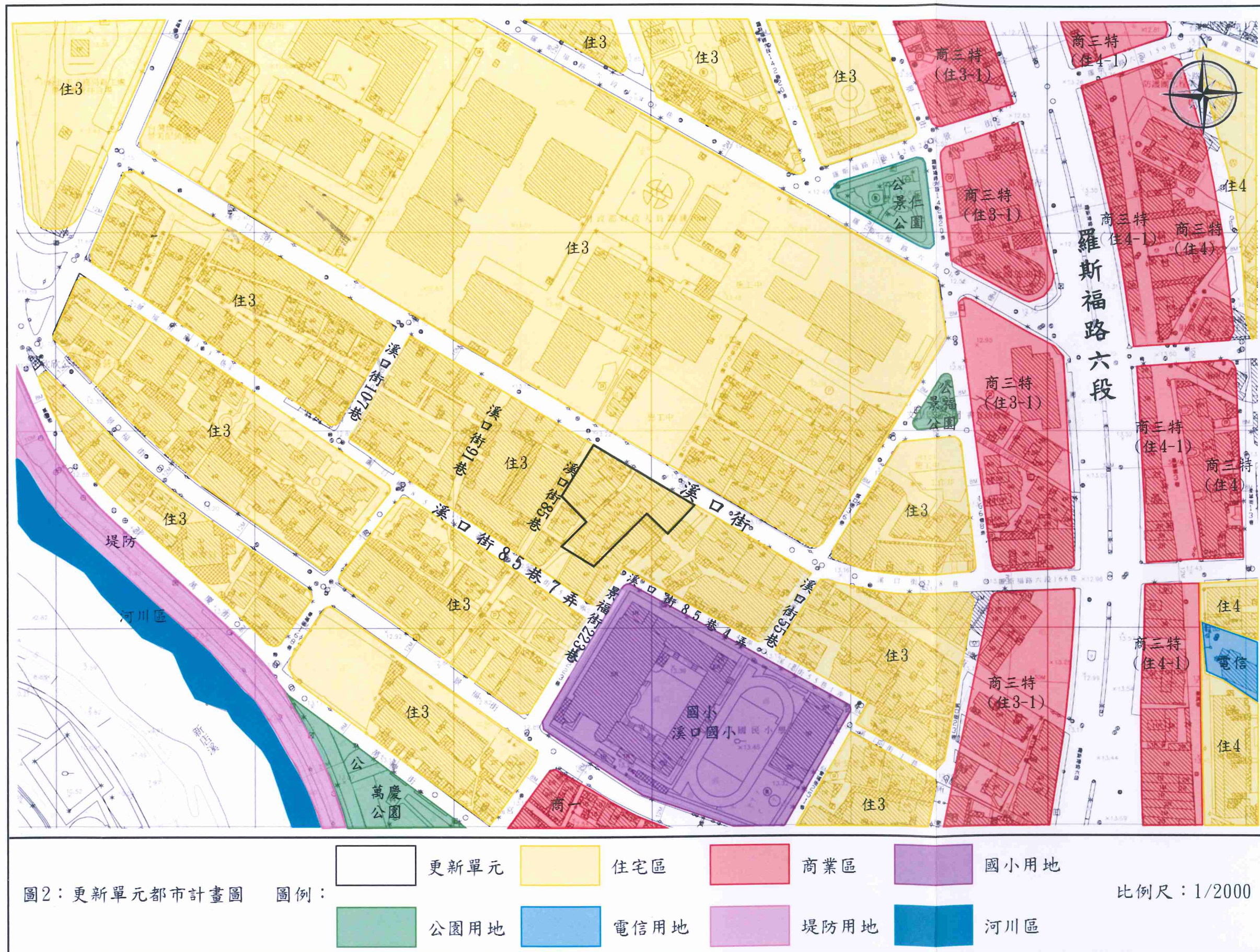


重大建設
(萬慶公園)

比例尺：1/5000

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日府都四字 第8904521800號	文山區 景美國小北側更新地區
A-2	89年6月26日府都四字 第8904521800號	文山區 景美分局北側更新地區
A-3	89年6月26日府都四字 第8904521800號	文山區 台灣電力公司變電所南側更新地區
A-4	91年10月28日府都四字 第09108181500號	文山區 變電所南側附近更新地區
A-5	91年10月28日府都四字 第09108181500號	文山區 萬慶街三七巷西側更新地區
A-6	91年10月28日府都四字 第09108181500號	文山區 景後街東側更新地區
B-1	98年9月4日府都新字第 09803843600號	臺北市文山區萬慶段一小段443地號等2筆土 地為更新單元
B-2	99年10月25日府都新字第 09903332500號	臺北市文山區萬慶段二小段579地號等45筆 土地為更新單元
B-3	100年6月8日府都新字第 10001419200號	臺北市文山區萬慶段二小段6地號等44筆土 地為更新單元
B-4	100年8月12日府都新字第 10002110200號	臺北市文山區萬慶段一小段121地號等42筆 土地為更新單元
B-5	100年9月28日府都新字第 10002897400號	臺北市文山區萬慶段三小段78地號等7筆土 地為更新單元
B-6	101年12月22日府都新字第 10131858000號	臺北市文山區萬慶段二小段474地號等9筆土 地為更新單元
B-7	103年3月26日府都新字第 10231302500號	臺北市文山區景美段一小段554-2地號等18 筆土地為更新單元(已失效)



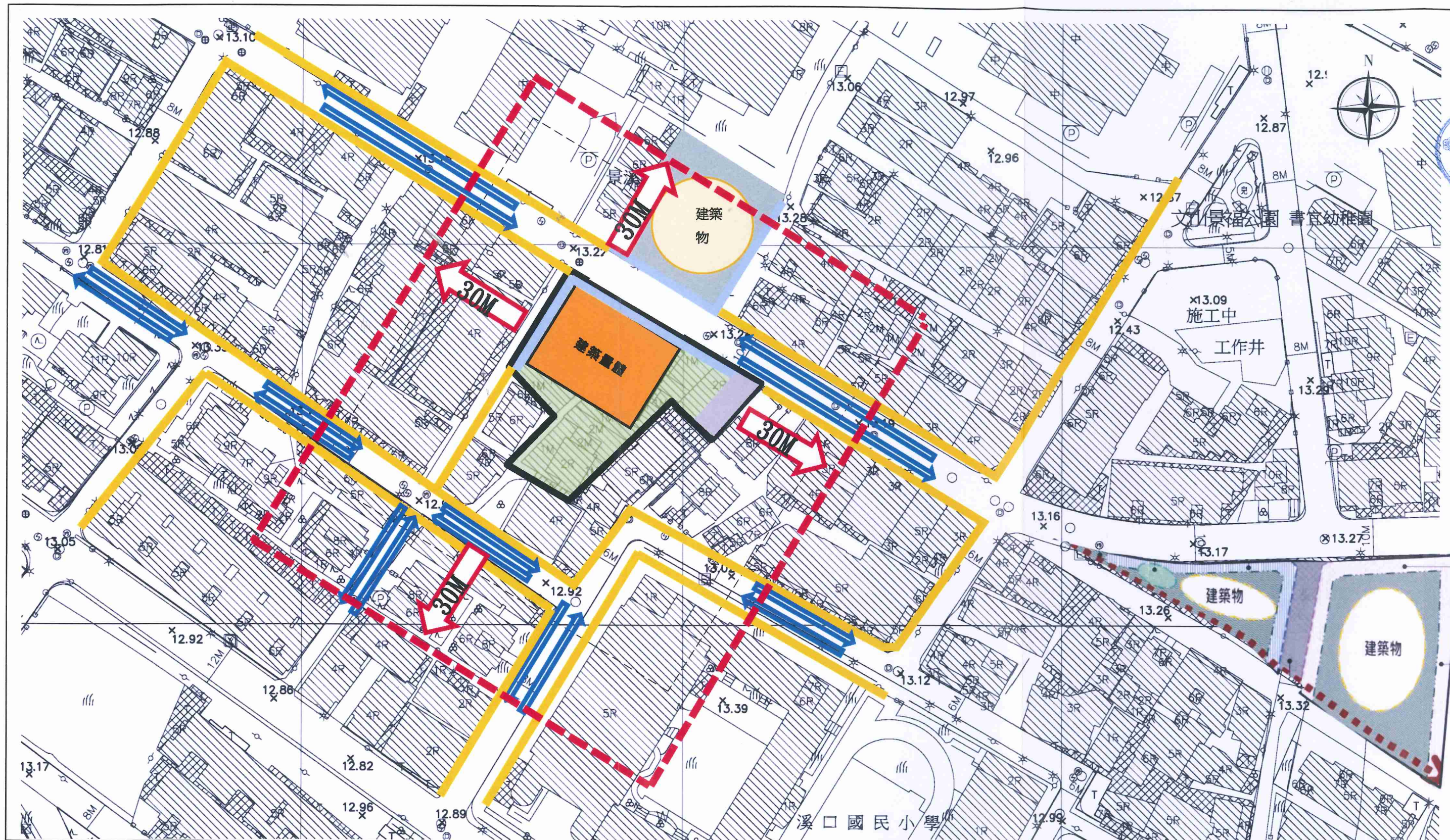


圖 3:更新單元所在街廓及其相鄰街廓

道路對側進深 30 公尺範圍建議圖

比例尺:1/ 1000



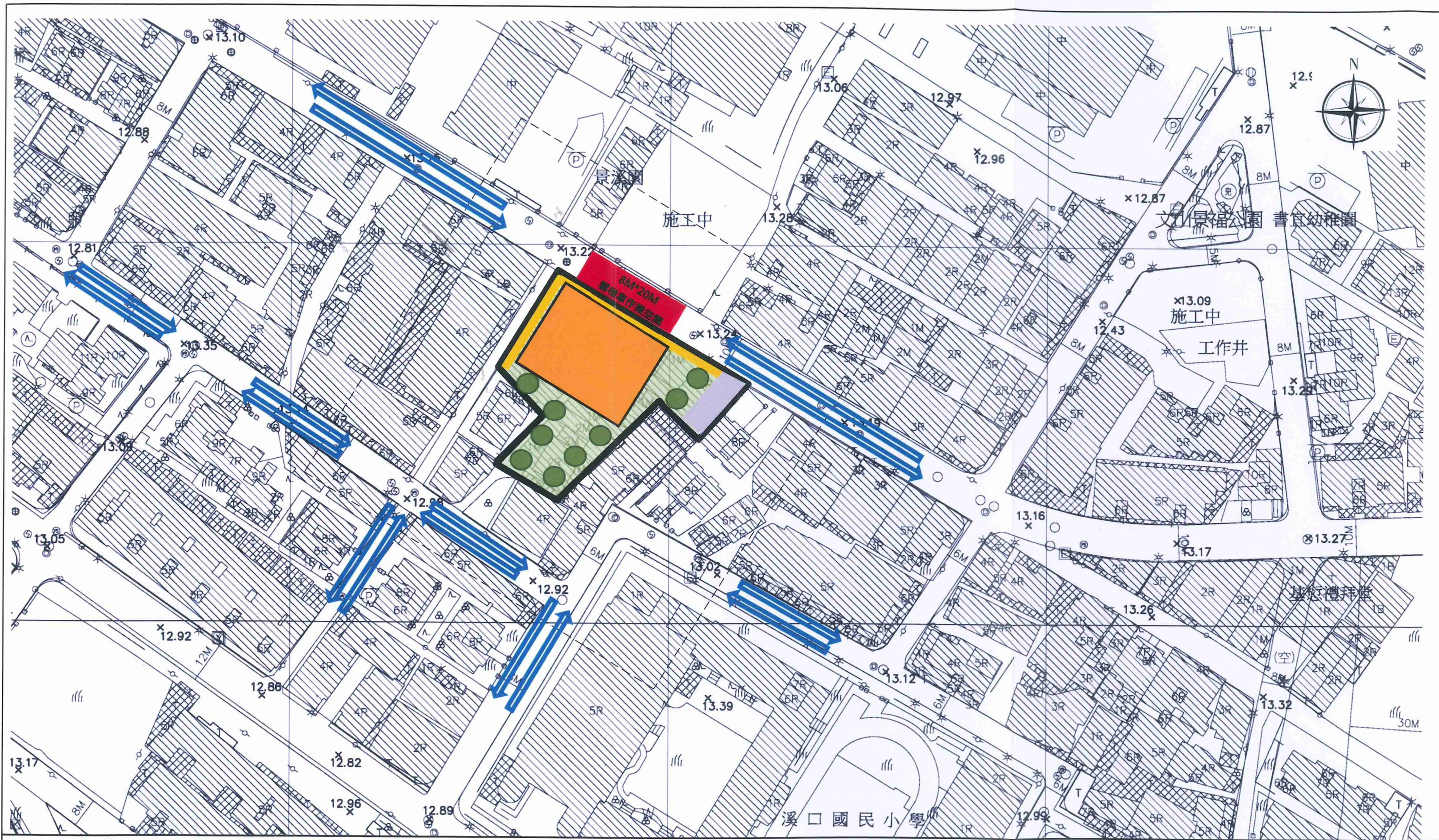
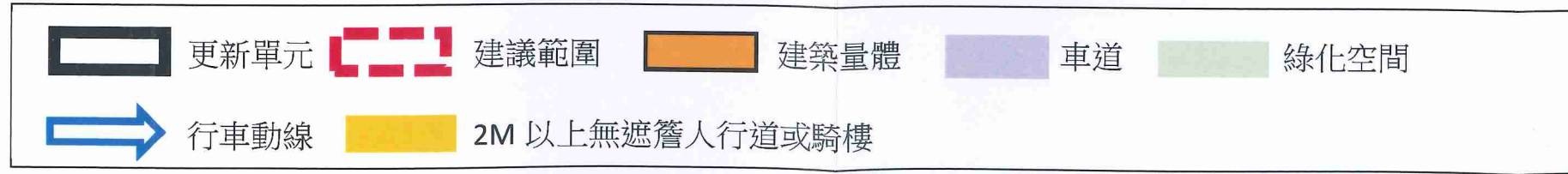


圖 4:更新單元範圍內規劃構想圖

比例尺:1/ 1000



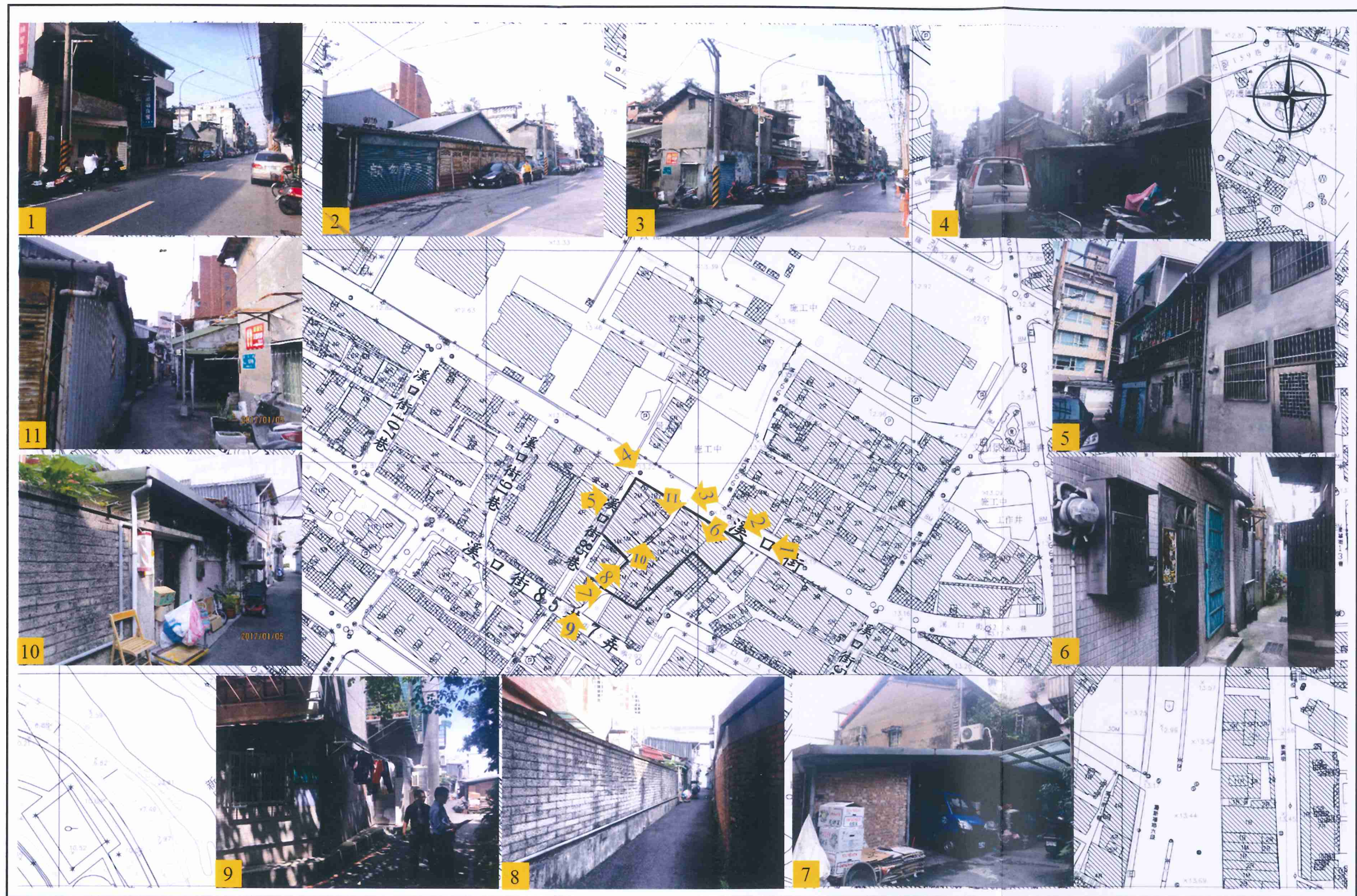


圖5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例： 更新單元



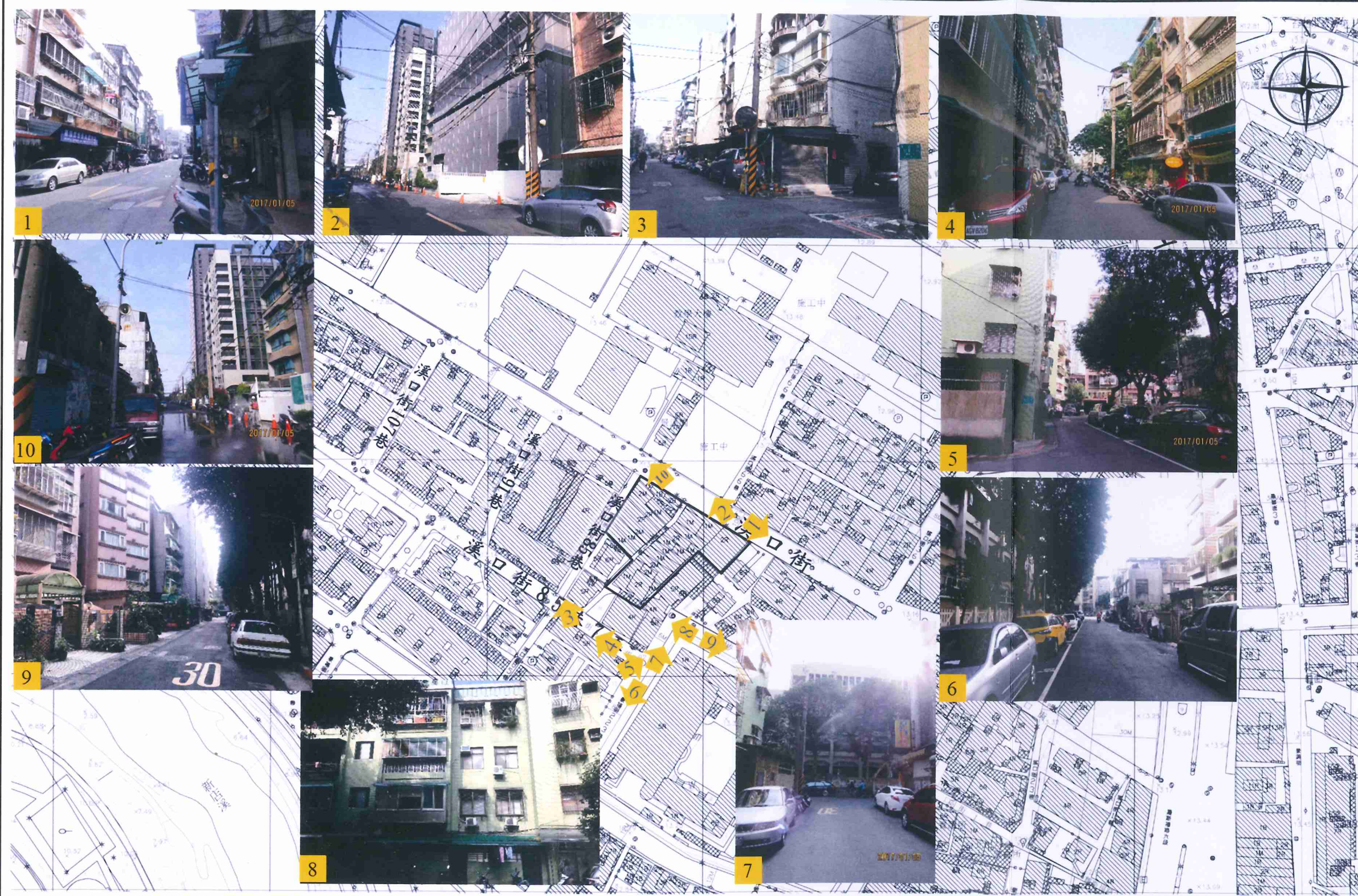


圖6：更新單元範圍外及周邊現況圖 圖例： 更新單元



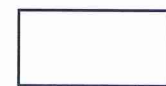
圖例：

更新單元



圖8：更新單元地籍圖

圖例：

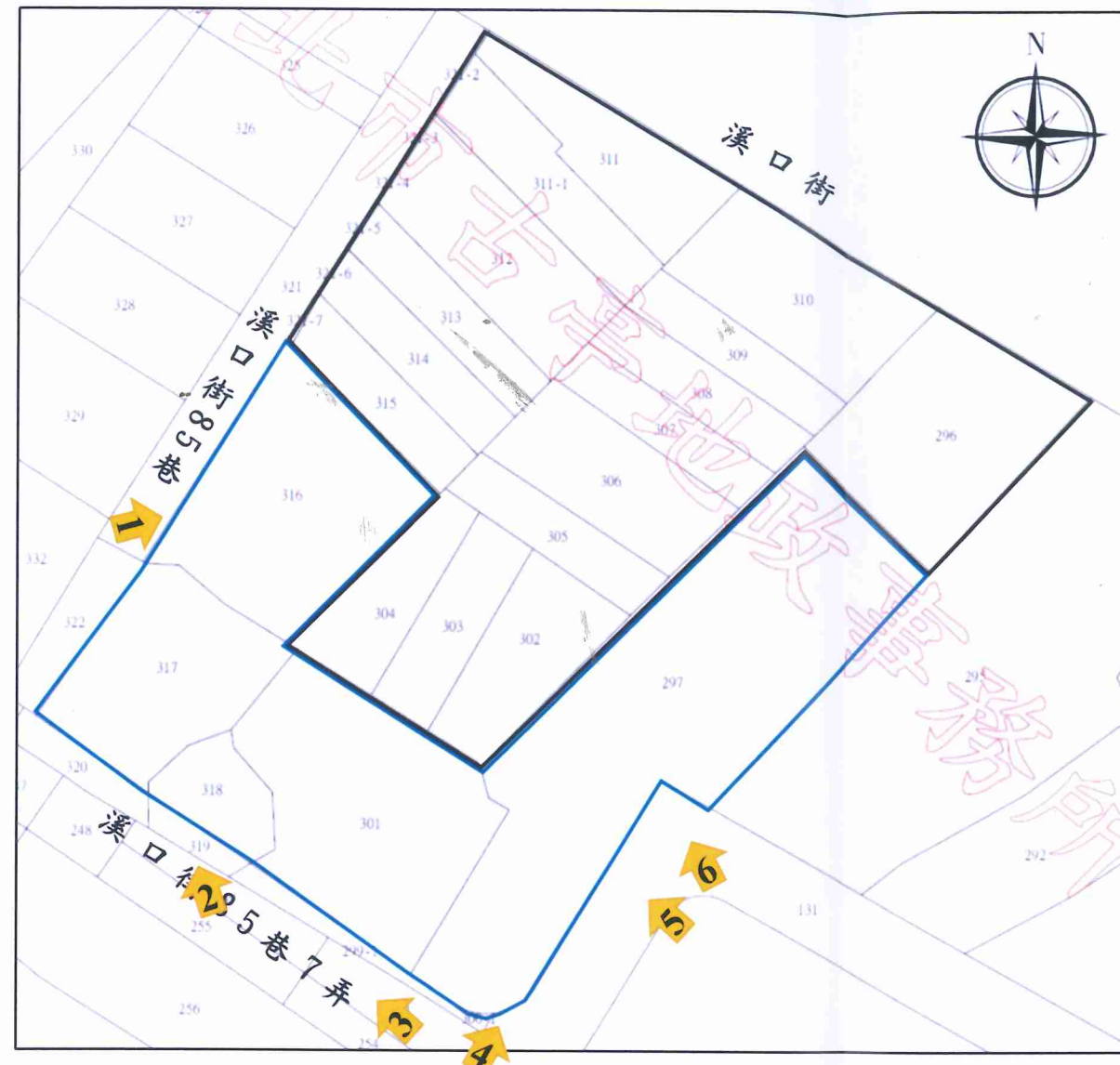


更新單元



國有土地(中華民國/財政部國有財產署)

比例尺：1/500



位置	地號	面積(m ²)	建築物樓層	建築物年期(年)
南側鄰地	297	684.00	5層	31
南側鄰地	301	331.00	4層	42
南側鄰地	316	296.00	6層	14
南側鄰地	317	203.00	5層	37
南側鄰地	318	64.00	無	-

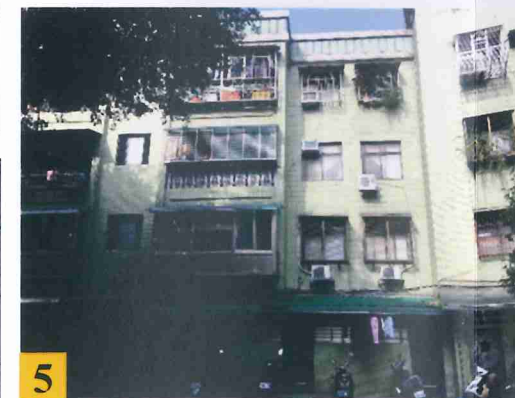
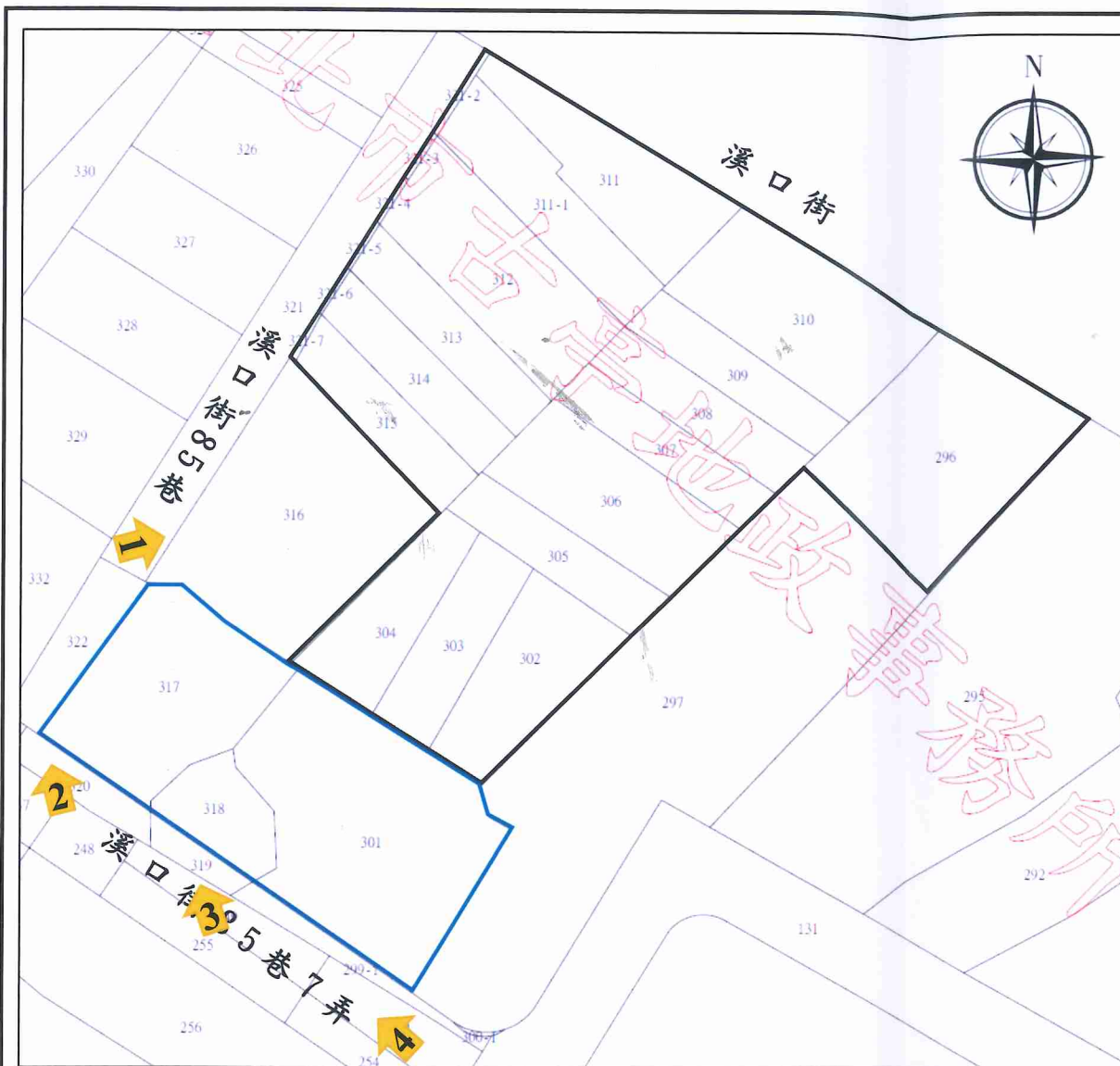


圖9：鄰地協調範圍示意圖 圖例： 更新單元 南側鄰地範圍



位置	地號	面積(m ²)	建築物樓層	建築物年期(年)
南側鄰地	301	331.00	4層	42
南側鄰地	317	203.00	5層	37
南側鄰地	318	64.00	無	-



圖10：公辦鄰地法令說明會範圍圖

圖例：



更新單元



南側鄰地範圍

附錄一、公民或團體陳情意見處理情形

無。

附錄二、相關函文

- (一) 臺北市政府文化局 105 年 10 月 11 日北市文化資源字第 10531787200 號函。
- (二) 臺北市政府文化局 105 年 11 月 23 日北市文化文資字第 10532031700 號函。
- (三) 臺北市政府工務局水利工程處 105 年 10 月 5 日北市工水下字第 10562632500 號函。
- (四) 臺北市瑠公農田水利會 105 年 10 月 5 日瑠農管字第 1050051265 號函。
- (五) 財政部國有財產署北區分署 105 年 12 月 26 日台財產北改字第 10500361620 號函
- (六) 臺北市政府都市發展局 106 年 1 月 6 日北市都企字第 10541403500 號函。



(一)臺北市政府文化局 105 年 10 月 11 日北市文化資源字第 10531787200 號函。

檔 號：105 年 10 月 12 日收文第 0550 號
保存年限：105 年 10 月 12 日

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：曹盛開
電話：2720-8889#2362

受文者：東亞建築經理股份有限公司

發文日期：中華民國 105 年 10 月 11 日
發文字號：北市文化資源字第 10531787200 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「劃定臺北市文山區萬慶段二小段 296 地號等 22 筆土地為更新單元」範圍內是否涉及本市樹木保護、文化資產事宜，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司 105 年 9 月 26 日 105 東專字第 085 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、經查貴公司檢送旨揭地號等 22 筆土地空照圖等相關資料，基地內無任何喬木，本局無特殊列管事項。
- 四、另有關文化資產部分，依據新修正文化資產保存法第 15 條規定：「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。」請貴公司提供旨揭範圍內建物所有權屬及建物興建完竣之時間，若屬公有建造物或公有土地上所定著之建造物且逾五十年者，本局將另案辦理現勘。

正本：東亞建築經理股份有限公司

副本：2015.10.12 交 08 張 20 章

(二) 臺北市政府文化局 105 年 11 月 23 日北市文化文資字第 10532031700 號函。

正本

臺北市文化局 函 105 年 11 月 23 日 北市文化文資字第 10532031700 號

檔號：
保存年限：

地址：11008 臺北市信義區市府路1號4樓東
北區
承辦人：陳幸鈺
電話：2720-8889#3636
電子信箱：bt-ponde@mail.taipei.gov.tw

10053

臺北市中正區忠孝東路2段94號9樓

受文者：東亞建築經理股份有限公司

發文日期：中華民國105年11月23日
發文字號：北市文化文資字第10532031700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「臺北市文山區萬慶段二小段296地號等22筆土地更新單元案」範圍內之「溪口街83號建物」是否為文化資產，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司105年11月15日105東專字第115號函。
- 二、有關貴公司檢送溪口街83號相關照片資料，經查非屬本市已公告之古蹟、歷史建築、暫定古蹟或列冊建物，本局無特殊列管事項。另未來開發行為時，若發現古蹟、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及77條等相關規定辦理。

正本：東亞建築經理股份有限公司
副本：

局長 鍾永豐

第1頁 共1頁

(三) 臺北市政府工務局水利工程處 105 年 10 月 5 日北市工水下字第 10562632500 號函。

正本

臺北市工務局水利工程處 函

檔號：
保存年限：

地址：11008 臺北市信義區市府路1號7樓
西南區
承辦人：葉家呈
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8190
傳真：(02)2720-3351

10053

臺北市忠孝東路2段94號9樓

受文者：張錦興君

發文日期：中華民國105年10月5日
發文字號：北市工水下字第10562632500號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關臺端擬申請自行劃定「臺北市文山區萬慶段二小段296地號等22筆土地為更新單元」範圍內是否有涉及溝渠事宜案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端105年9月26日105溪口二字第002號函。
- 二、前項說明受文者載記為臺北市瑠公農田水利會而非本處應係誤植，惟不影響臺端向本處申請查復內容，本處說明如后：
 - (一)旨揭申請自行劃定都市更新案，依來函所附土地更新範圍資料，文山區萬慶段二小段296地號等22筆土地內，依本處現存雨水下水道布置圖查稽，土地現況更新單元週邊除既有排水側溝及溪口街本線有雨水下水道幹線外，無其他雨水下水道流經。
 - (二)因案內土地上及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），請於案址地號土地開發時，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它設施，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，惟開發基地倘需辦理排水改道事宜（請檢附相關排水改道圖說），再依程

第1頁 共2頁



序向本市建築管理處申請，屆時本處將配合審查。

正本：張錦興君
副本：

處長楊明祥

本案依分層負責規定
授權業務主管決行

第2頁 共2頁

(四) 臺北市瑠公農田水利會 105 年 10 月 5 日瑠農管字第
1050051265 號函。



正 本

檔 號：
保存年限：

台北市瑠公農田水利會 函

地址：台北市松山區民生東路3段107
巷6號

承辦人：周文鈞

電話：(02)2713-0025#176

傳真：(02)2719-5748

電子信箱：f19640515@liugong.org
.tw

10053

台北市忠孝東路2段94號9樓

受文者：張錦興 君

發文日期：中華民國105年10月05日

發文字號：瑠農管字第1050051265號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 台端函詢「劃定臺北市文山區萬慶段二小段296地號等
22筆土地為更新單元」此範圍內是否涉及本會溝渠一案，經
查該案內並無本會灌溉溝渠，復請查照。

說明：復 台端105年9月26日105溪口二字第002號函。

正本：張錦興 君

副本：本會管理組

會長 林濟民 公假

總幹事 阮明宗 代行

第1頁 共1頁

(五) 財政部國有財產署北區分署 105 年 12 月 26 日台財產北改字第 10500361620 號函

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：余先生 02-27814750#1752

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26日
發文字號：台財產北改字第10500361620號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局為張錦興君委託東亞建築經理股份有限公司申請自行劃定「臺北市文山區萬慶段二小段296地號等22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105年12月22日北市都授新字第10532458601號函辦理。
- 二、查旨述範圍內本署經管同小段311地號國有土地及同小段113建號國有房屋，目前尚無使用計畫，原則同意納入更新單元範圍。
- 三、依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。爰請貴局評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要，倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定

第1頁，共2頁

都市發展局 1051226



BCAA10541368400

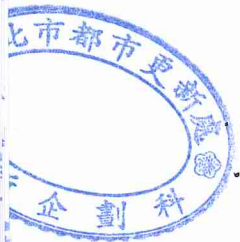
社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴局於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：電2016-12-26
交16-36章

第2頁，共2頁

(六) 臺北市政府都市發展局 106 年 1 月 6 日北市都企字第
10541403500 號函



檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市南京東路三段168號18樓
承辦人：鄭傑元
電話：27772186#2518
電子信箱：43191@udd.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國106年1月6日
發文字號：北市都企字第10541403500號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

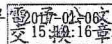
主旨：有關貴處函請本局評估張錦興君委託東亞建築經理股份有
限公司申請自行劃定「臺北市文山區萬慶段二小段296地
號等22筆土地為更新單元」，涉及範圍內國有土地參與更
新分配後是否有作為公共住宅之需求一案。復請查照。

說明：

- 一、復貴處105年12月28日北市都新企字第10541368400號函。
- 二、有關本府選取參與更新分回住宅單元供公共住宅使用係以
房地位於本市、30坪以下住宅達30戶以上、平均每坪取得
單價不高於30萬元為原則。
- 三、本案經評估旨揭案因未符合前述興辦公共住宅之選取原則
，故不納入本府公共住宅辦理標的。

正本：臺北市都市更新處

副本：財政部國有財產署北區分署



臺北市都市更新處 1060106



HOAA10630118300