民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市中山區長安段一小段712地號等3筆土地為更新單元檢討書



申請人：羅永宜

中華民國107年5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 4
肆、 更新單元檢討情形說明 7
伍、 其他 11
陸、 附圖 12
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表 25
附錄二、相關函文(公部門函覆公文) 27

圖目錄

圖 1 更新單元位置圖 13
圖 2 更新單元都市計畫圖 16
圖 3 更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖 17
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖 18
圖 5 更新單元範圍內現況圖 19
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況圖 20
圖 7 更新單元建築物套繪圖 21
圖 8 更新元地籍圖 22
圖 9 鄰地協調範圍示意圖 23
圖 10 公辦法令說明會範圍圖 24

表目錄

表 1 公益性設施及相關配置規劃構想一覽表 6
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 9
表 3 106 年 05 月 17 日東側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表 9
表 4 106 年 05 月 17 日南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表 ... 10
表 5 106 年 06 月 21 日東側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表 ... 10
表 6 106 年 06 月 21 日南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表 ... 10
表 7 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 11
表 8 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表 14

案名：劃定臺北市中山區長安段一小段712地號等3筆土地為更新單元檢討書

申請人：羅永宜

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市中山區南京東路三段14巷、建國北路一段67巷、建國北路一段及南京東路三段所圍之街廓範圍西側。

二、計畫範圍：臺北市中山區長安段一小段712、713及714地號等3筆土地。

三、計畫面積：552.00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

本更新單元位於南京東路三段 14 巷(6 公尺)、建國北路一段 67 巷(8 公尺)、建國北路一段(70 公尺)、南京東路三段(40 公尺)所圍街廓內之西側(詳圖 2)。範圍包括臺北市中山區長安段一小段 712 地號等 3 筆土地，單元面積 552.00 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 78 年 12 月 20 日府都規字第 380854 號公告「修訂南京東路、復興路、縱貫鐵路、松江路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」範圍內，更新單元土地使用分區為第三之二種住宅區，第三之二種住宅區建蔽率為 45%，容積率為 400%。

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使用。

（二）建築物使用現況

本更新單元內共有 2 棟合法建物，1 棟一層樓輕鋼架之合法建築物，屋齡逾 30 年，現況為閒置；1 棟五層樓鋼筋混凝土造之合法建築物，屋齡逾 30 年，現況為住宅使用。

（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。另東側及南側共有二處學校用地，現況已開闢做為中正國小及中山女中使用，東北側、東南側、西南側及西北側有五處公園用地現況已開闢的有復華公園、伊通公園、四平公園、興國公園及朱崙公園。

三、土地及建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元共包含中山區長安段一小段 712 地號等 3 筆土地，總面積 552.00 平方公尺，均為私有土地。

（二）建築物權屬

本更新單元內共有 2 棟合法建築物，總樓地板面積 738.23 平方公尺，均為私有。

四、更新課題

（一）更新單元範圍內建物老舊且缺乏公共開放空間，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）更新單元鄰近巷弄汽、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 78 年 12 月 20 日府都規字第 380854 號，公告「修訂南京東路、復興路、縱貫鐵路、松江路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」範圍內，鄰近 500 公尺範圍內公共設施包含四處學校用地(大同高中、長春國小、中正國小及中山女中)、一處文教區(育航幼兒園)、九處公園用地(朱昌公園、長春公園、復華公園、興國公園、朱崙公園、建興公園、伊通公園、松江公園及四平公園)、一處機關用地(台北市政府消防局松江分隊)、一處市場用地(全聯福利中心)及兩處變電所用地(四平變電所)。

二、周邊環境發展

（一）公共開放空間系統

本更新單元鄰近之開放空間為復華公園，提供周邊住戶及行人休閒、遊憩使用；另外，於建國北路一段及南京東路三段側，現況皆留設充足之公有人行道，惟更新單元周遭巷道多為狹小之單向道路，故期望未來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。

（二）交通動線配置

本案周邊計畫道路皆已開闢完成，未來仍維持現況通行；於人行動線上，現況僅有公有人行道，且人行道上規劃機車停車格，實際行走寬度僅 1.5 公尺，形成人車爭道之情形，未來於更新後將退縮留設 3.64 公尺騎樓或 2 公尺以上無遮簷人行道，提供安全人車分道之交通動線。

（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，鄰近捷運松江南京站，

公共開放空間主要分布於住宅區及商業區之間的公園為主，包含已開闢東北側之復華公園及興國公園，西北側之四平公園，西南側之伊通公園及東南側之朱崙公園。

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，臨南京東路三段 14 巷及建國北路一段 67 巷留設 3.64 公尺騎樓或 2 公尺以上無遮簷人行道，並順平處理，以串聯本區人行步道，提供都市綠帶之功能，建立完善的人行動線系統，提高行人舒適的行走空間。

（二）更新單元範圍內

1. 建構環狀人行動線

本更新單元西側臨建國北路一段處現況為約為 1.5 公尺人行道，未來將退縮留設 3.64 公尺騎樓或 2 公尺以上無遮簷人行道，故更新後更新單元將與現況人行步道串聯，可建構順暢之人行及逃生動線。

2. 開放空間綠化，提供都市綠呼吸空間

更新單元內之開放空間均加以綠化，除美化都市景觀，增加都市綠空間外，並可作為災害緩衝空間。

3. 規劃綠建築及建立都市防災系統

本案未來將導入「綠建築」設計理念，以節能減碳為設計原則，並提供行人及住戶舒適之步行動線，規劃為一處優質、舒適及節能之住宅空間。

於都市防災部分，本更新單元西側臨建國北路一段處留設 2 公尺以上騎樓或無遮簷人行道，以利未來消防救災作業；另外，與本案鄰近之臺北市立長安國民小學及臺北市立長安國民中學，未來亦可作為臨時防災避難空間。

本更新單元西側臨建國北路一段現況為約為 1.5 公尺人行道，未來將退縮留設 3.64 公尺騎樓或 2 公尺以上無遮簷人行道，並順平處理，以利未來消防救災作業，建構健全、順暢之逃生動線，並將建築量體集中，規劃留設開放空間加以綠化，作為災害緩衝空間。

(三)劃定面積未達1,000平方公尺之整體環境與空間規劃檢討

1. 範圍完整性

本案東側698及698-1地號上為54使字第0251號之2層樓鋼筋混凝土造建物、699及699-1地號上為99使字第0073號之7層樓鋼筋混凝土造建物、700及700-1地號上為56使字第0635號之4層樓加強磚造建物及701、701-1、702及702-1地號上為為56使字第1313號之4層樓加強磚造建物，南側715地號上為73使字第1867號之12層樓鋼筋混凝土造建物，經申請人辦理兩次相鄰土地協調會後，因鄰地參與更新意願比例均低於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例，故申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

2. 都市環境品質

(1)改善舊有公共安全現況，未來設計延續住宅區居住機能及增加都市活動與功能。

(2)呼應周邊環境，空地綠化極大化及多層次綠化，提升都市景觀。

3. 都市景觀

以原生樹種及複層植栽配置，增加綠化層次，弧型綠帶柔化空間，提高人與自然互動關係。

4. 都市生態貢獻

環境融合度，考量自然節能減碳，綠建築設計強調自然永續之節能減碳，減少環境能量消耗的負擔。

5. 地區性公益回饋

減少周圍地區交通衝擊，妥善規劃人行及車行動線，更新單元西側臨建國北路一段，現況僅有公有人行道，且人行道上規劃機車停車格，實際行走寬度僅1.5公尺，形成人車爭道之情形，未來於更新後將退縮留設3.64公尺騎樓或2公尺以上無遮簷人行道，提供安全人車分道之交通動線，以利南北向通行。

6. 推動無障礙空間原則

更新後外部空間規劃設計將導入通用設計理念，沿道路退縮3.64公尺騎樓或2公尺以上無遮簷人行道，採地面順平及轉角處均施作斜坡道無障礙處理，可提供無障礙通行空間，提高民眾使用之便利性。

7. 迫切申請都市更新之必要性

本更新單元範圍內之建物屋齡皆逾 30 年，建物老舊安全堪慮，有消防救災之疑慮，且範圍內一棟輕鋼架建物現況為閒置，恐影響市容。

（四）其他

1. 充分考量周邊交通系統

本案基地西側建國北路一段未來將退縮留設 3.64 公尺騎樓或 2 公尺以上無遮簷人行道，並順平處理，以提供區域居民通行，達到人車分道，並維護行人安全。未來更新後基地所產生之停車需求內化處理，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

本更新單元鄰近大同高中、長春國小、中正國小及中山女中，未來亦可作為臨時防災避難空間。並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，提供行人及住戶休憩，並提升本更新單元整體環境品質，規劃為優質、舒適及節能之住宅空間。

3. 提供地區性公益回饋

為強化整體都市景觀及地區開放空間品質，本案將於基地西側建國北路一段，未來將退縮留設 3.64 公尺騎樓或 2 公尺以上無遮簷人行道，並順平處理，以提供鄰近居民通行。(詳圖 3、圖 4)

4. 推動友善無障礙空間

本案更新後室外公共通路、無障礙坡道、停車空間、無遮簷人行道、大門出入口、升降設備將符合臺北市居住空間通用設計準則，以強化水平及垂直共用空間之可及性與安全性，並增加公共設施設備使用之便利性與舒適性。

表1 公益性設施及相關配置規劃構想一覽表

編號	公益性設施及相關配置之規劃構想說明	檢討書載明內容
1	充分考量周邊交通系統	1. 規劃延續建國北路一段沿街商業活動之人行動線系統。 2. 交通需求內部化，並將車行動線設置於次要道路，以降低周邊交通衝擊。

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
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	1.現況僅公有人行道，未來將再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	更新單元西側臨建國北路一段，現況僅有公有人行道，且人行道上規劃機車停車格，實際行走寬度僅1.5公尺，形成人車爭道之情形，未來於更新後將退縮留設3.64公尺騎樓或2公尺以上無遮簷人行道，提供安全人車分道之交通動線，以利南北向通行。
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、升降設備、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552.00平方公尺(不含道路用地)，其所在街廓面積為3,348.00平方公尺，占該街廓16.49%，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。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」:申請範圍內總計建物總面積863.82平方公尺，輕鋼架建物及逾四十年鋼筋混凝土造建物，已逾年期之面積為672.11平方公尺，占建物總面積比例77.81%，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建國南北路高架道路200公尺範圍內，約23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 2 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 2 棟，占總建築物棟數比例 100.00%，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

本更新單元經閻辰昌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、溝渠之情形。

七、更新單元範圍內公有土地意見

本更新單元範圍內無公有土地。

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

本更新單元經閻辰昌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 106 年 5 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	6	552.00	738.23
目前有更新意願數(B)	7	6	552.00	738.23
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	0
目前無更新意願比（C/A）	0%	0%	0%	0%
目前未表達更新意願數（D）	0	0	0	0
目前未表達更新意願（D/A）	0%	0%	0%	0%

統計日期：106 年 5 月 31 日止

（二）相鄰土地所有權人參與更新意願

本更新單元相鄰土地之建築物為已建築完成且建物年期逾 30 年，相鄰土地面積為 1,369.00 平方公尺，北側相鄰土地之建物年期未達 15 年，故無需協調，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 106 年 5 月 17 日及 106 年 6 月 21 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 4、表 5 及表 6。

表3 106 年 05 月 17 日東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）	19	19	823.00	2,481.77
目前有更新意願數(B)	5	5	122.73	411.70
目前有更新意願比(B/A)	26.32%	26.32%	14.91%	16.59%
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%
目前未表達意願數(D)	14	14	700.27	2,070.07
目前未表達意願比(D/A)	73.68%	73.68%	85.09%	83.41%

統計日期：106 年 5 月 31 日止

表4 106年5月17日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）	23	23	546.00	3,888.72
目前有更新意願數(B)	3	3	64.38	462.24
目前有更新意願比(B/A)	13.04%	13.04%	11.79%	11.89%
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%
目前未表達意願數(D)	20	20	481.62	3,426.48
目前未表達意願比(D/A)	86.96%	86.96%	88.21%	88.11%

統計日期：106年5月31日止

表5 106年6月21日東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）	19	19	823.00	2,481.77
目前有更新意願數(B)	3	3	54.48	206.26
目前有更新意願比(B/A)	15.79%	15.79%	6.62%	8.31%
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%
目前未表達意願數(D)	16	16	768.52	2,275.51
目前未表達意願比(D/A)	84.21%	84.21%	93.38%	91.69%

統計日期：106年7月5日止

表6 106年6月21日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）	23	23	546.00	3,888.72
目前有更新意願數(B)	1	1	21.46	154.08
目前有更新意願比(B/A)	4.35%	4.35%	3.93%	3.96%
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%
目前未表達意願數(D)	22	22	524.54	3,734.64
目前未表達意願比(D/A)	95.65%	95.65%	96.07%	96.04%

統計日期：106年7月5日止

（三）更新單元範圍涉及鄰地納入之處理情形

本更新單元相鄰土地所有權人參與更新意願比例，第一次相鄰土地協調會結果，東側相鄰土地協調會結果土地人數為26.32%、建物人數為26.32%、土地面積為14.91%及建物面積為16.59%；南側相鄰土地協調會結果土地人數為13.04%、建物人數為13.04%、土地面積為11.79%及建物面積為11.89%；

第二次相鄰土地協調會結果，東側相鄰土地協調會結果土地人數為 15.79%、建物人數為 15.79%、土地面積為 6.62%及建物面積為 8.31%；南側相鄰土地協調會結果土地人數為 4.35%、建物人數為 4.35%、土地面積為 3.93%及建物面積為 3.96%，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 100.00%及建物面積為 100.00%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

十、公辦法令說明會辦理情形

本更新單元東北側鄰地（同小段 700、700-1、701、701-1、702、702-1、703、703-1、703-2、704、705 及 706 地號等 12 筆土地）面積約為 800 平方公尺，前經申請人於 106 年 5 月 17 日及 106 年 6 月 21 日召開部分鄰地協調會，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物所有權人召開鄰地法令說明會議並徵詢其意願。更新處已於 106 年 8 月 21 日召開相鄰土地協調會，會後調查其所有權人參與更新之意願比例土地人數為 61.91%、建物人數為 61.91%、土地面積為 60.40%、建物面積為 59.56%，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。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。公辦鄰地法令說明會範圍圖詳圖 10。

表7　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(㎡)	所有權人	面積(㎡)
全區總和(A)	21	800.00	21	2,449.19
回覆同意數(B)	13	483.25	13	1,458.61
同意比例(B/A)	61.91%	60.40%	61.91%	59.56%
回覆不同意數(C)	1	23.25	1	71.84
不同意比例(C/A)	4.76%	2.91%	4.76%	2.93%

統計日期：106 年 9 月 4 日止

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審議情形

一、107 年 3 月 23 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 312 次會議

(一)決議內容

1. 請申請人持續整合鄰地，若未來有機會擴大更新單元範圍，請以整體都市發展及範圍完整性妥予考量。

2. 本案依各委員意見修正書圖後同意劃定為更新單元。

(二)處理情形

依審議會決議內容辦理，詳參附錄二。

柒、附圖

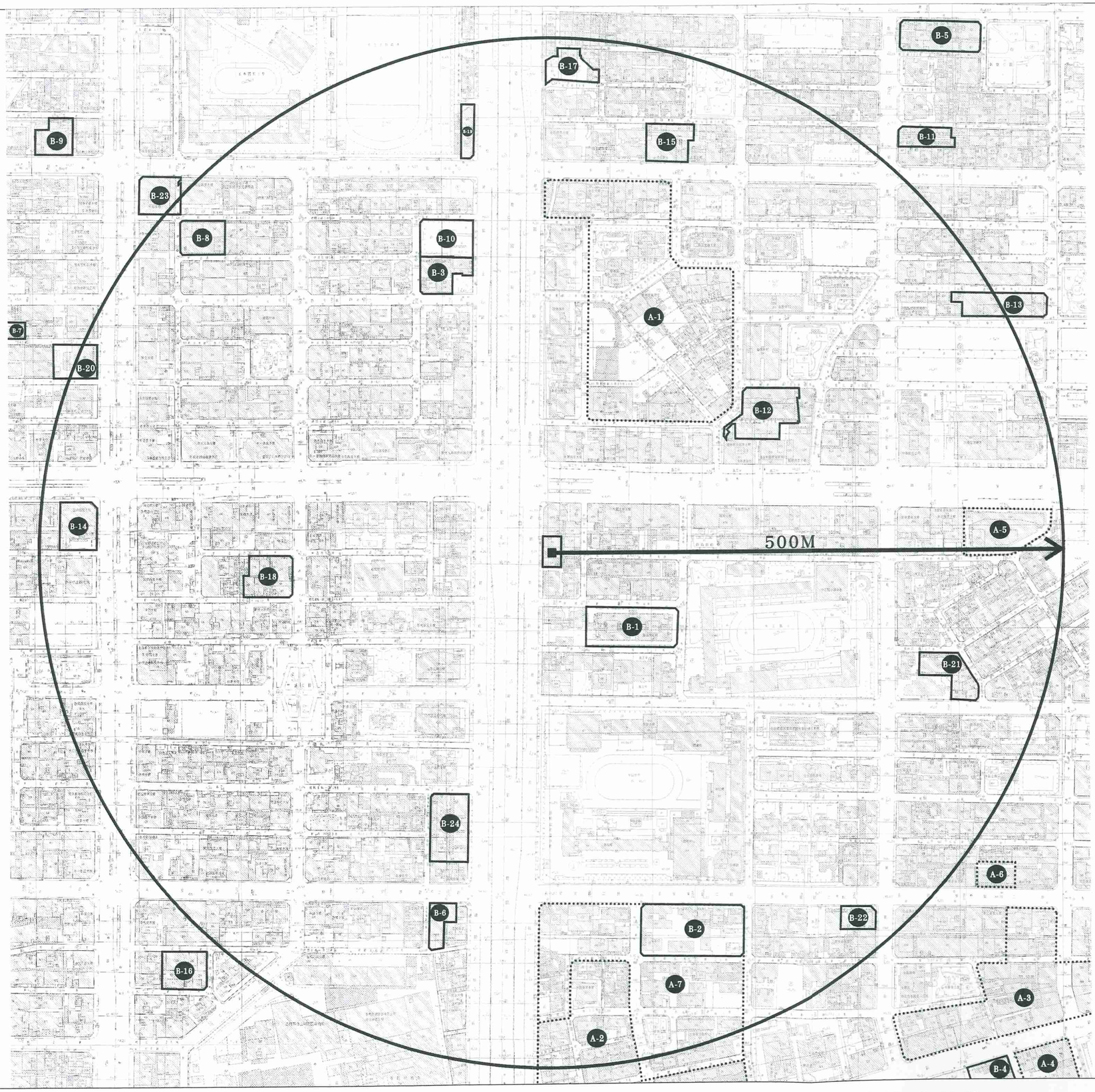


圖1：更新單元位置圖　圖例：更新單元　鄰近已公告更新地區　鄰近已劃定更新單元　比例尺：1/4000

表8 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	建國北路、長春路東南側更新地區
A-2	89 年 6 月 26 日公告府都四字第 8904521800 號	中山女高南側更新地區
A-3	89 年 6 月 26 日公告府都四字第 8904521800 號	遼寧街、八德路附近更新地區
A-4	91 年 10 月 28 日公告府都四字第 910452180 號	安東街消防局附近更新地區
A-5	91 年 10 月 28 日公告府都四字第 910452180 號	南京東路二段、遼寧街口西南側更新地區
A-6	93 年 7 月 19 日公告	長安段一小段 579 地號等 1 筆（原世和大樓）更新單元（921 震災）
A-7	99 年 4 月 23 日公告府都新字第 09901007200	擬定臺北市中山區中山女中南側地區都市更新計畫案
B-1	91 年 5 月 14 日府都新字第 09130133500 號	劃定臺北市中山區長安段一小段 721 地號等 6 筆土地為更新單元
B-2	96 年 5 月 22 日府都新字第 09601880700 號	劃定臺北市中山區長安段二小段 290 地號等 5 筆土地為更新單元(事業概要階段—業經本府駁回)
B-3	96 年 7 月 16 日府都新字第 0904298600 號	劃定臺北市中山區長春段三小段 133 地號等 12 筆土地為更新單元
B-4	97 年 3 月 5 日府都新字第 09700496200 號	劃定臺北市中山區長安段二小段 565 地號等 26 筆土地為更新單元
B-5	97 年 11 月 19 日府都新字第 09707198200 號	劃定臺北市中山區長春段一小段 272 地號等 62 筆土地為更新單元
B-6	98 年 9 月 24 日府都新字第 09803793100 號	劃定臺北市中山區長安段四小段 3 地號等 8 筆土地為更新單元
B-7	98 年 10 月 23 日府都新字第 09804304100 號	劃定臺北市中山區吉林段二小段 856 地號等 14 筆土地為更新單元
B-8	98 年 12 月 25 日府都新字第 09804679500 號	劃定臺北市中山區長春段三小段 245 地號等 16 筆土地為更新單元
B-9	99 年 5 月 31 日府都新字第 09901457800 號	劃定臺北市中山區吉林段二小段 483 地號等 8 筆土地為更新單元
B-10	99 年 9 月 20 日府都新字第 09902932300 號	劃定臺北市中山區長春段三小段 128-4 地號等 16 筆土地為更新單元
B-11	99 年 11 月 12 日府都新字第 09902313100 號	劃定臺北市中山區長春段一小段 495 地號等 49 筆土地為更新單元
B-12	99 年 11 月 19 日府都新字第 09903735900 號	劃定臺北市中山區長春段二小段 797-1 地號等 47 筆土地為更新單元
B-13	100 年 8 月 25 日府都新字第 10002508500 號	劃定台北市中山區長春段一小段 994 地號等 39 筆土地為更新單元
B-14	101 年 6 月 6 日府都新字第 10130310100 號	劃定臺北市中山區長安段三小段 396 地號等 3 筆土地為更新單元

編號	劃定日期及文號	案名
B-15	102 年 5 月 31 日府都新字第 10230345000 號	劃定臺北市中山區長春段二小段 450 地號等 25 筆土地為更新單元
B-16	102 年 7 月 4 日府都新字第 10230829000 號	劃定臺北市中山區長安段四小段 140 地號等 22 筆土地為更新單元
B-17	102 年 10 月 22 日府都新字第 10231218400 號	劃定臺北市中山區長春段二小段 295-2 地號等 25 筆土地更新單元
B-18	103 年 2 月 17 日府都新字第 10231869200 號	劃定臺北市中山區長安段三小段 317 地號等 15 筆土地為更新單元(已失效)
B-19	103 年 7 月 22 日府都新字第 10330480000 號	劃定臺北市中山區長春段三小段 117-1 地號等 4 筆土地為更新單元(已失效)
B-20	103 年 11 月 3 日府都新字第 10332081000 號	劃定臺北市中山區吉林段二小段 834-1 地號等 3 筆土地為更新單元(已失效)
B-21	104 年 8 月 7 日府都新字第 10430652500 號	劃定臺北市中山區長安段一小段 274 地號等 6 筆土地為更新單元(已失效)
B-22	104 年 6 月 15 日府都新字第 10430800400 號	劃定臺北市中山區長安段二小段 239 地號等 4 筆土地為更新單元
B-23	104 年 9 月 9 日府都新字第 10431517200 號	劃定臺北市中山區長春段三小段 282 地號等 7 筆土地為更新單元

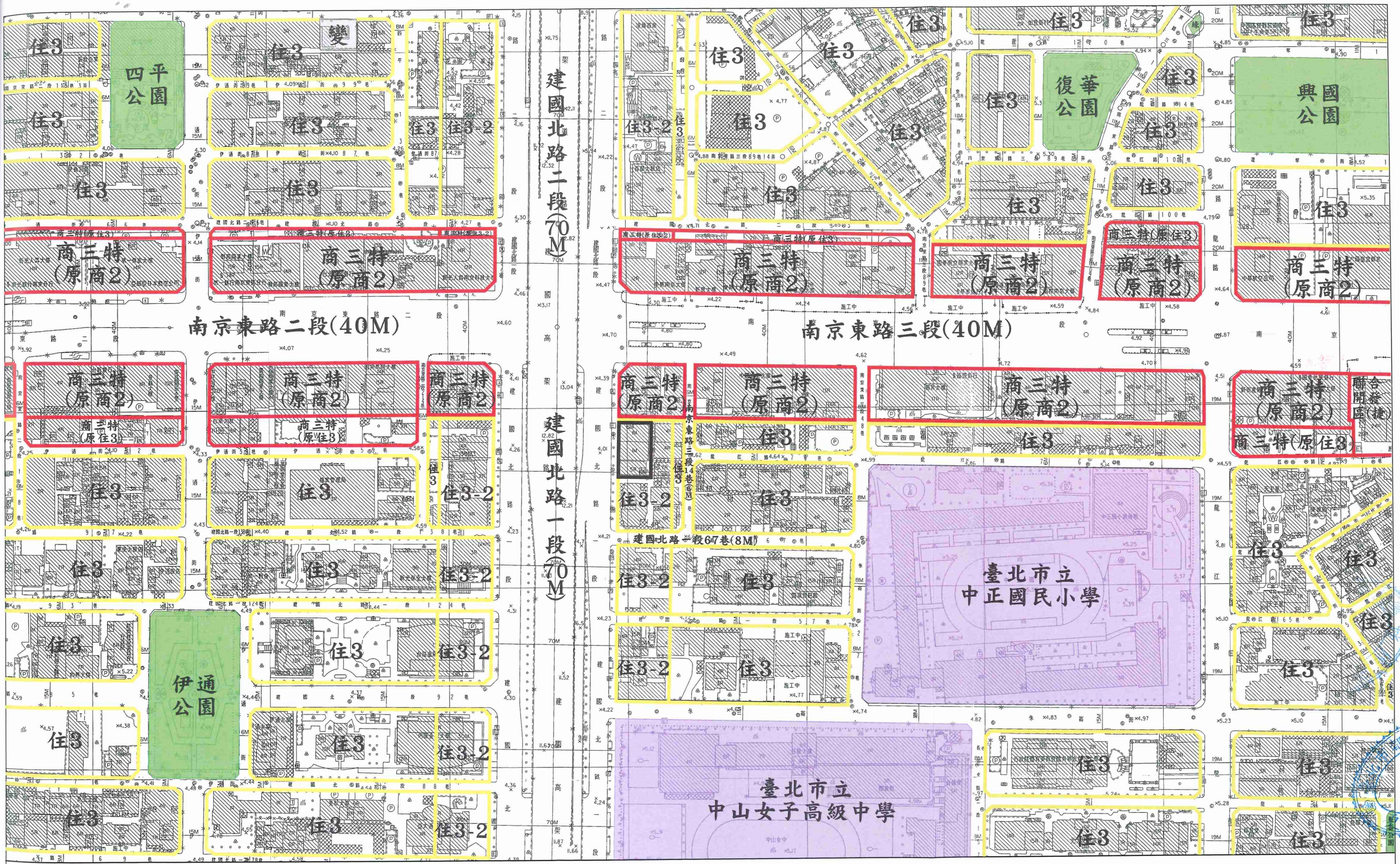


圖2:更新單元都市計畫圖　　圖例：更新單元　住宅區　變電所用地　學校用地　商業區　公園用地　比例尺 1/2000

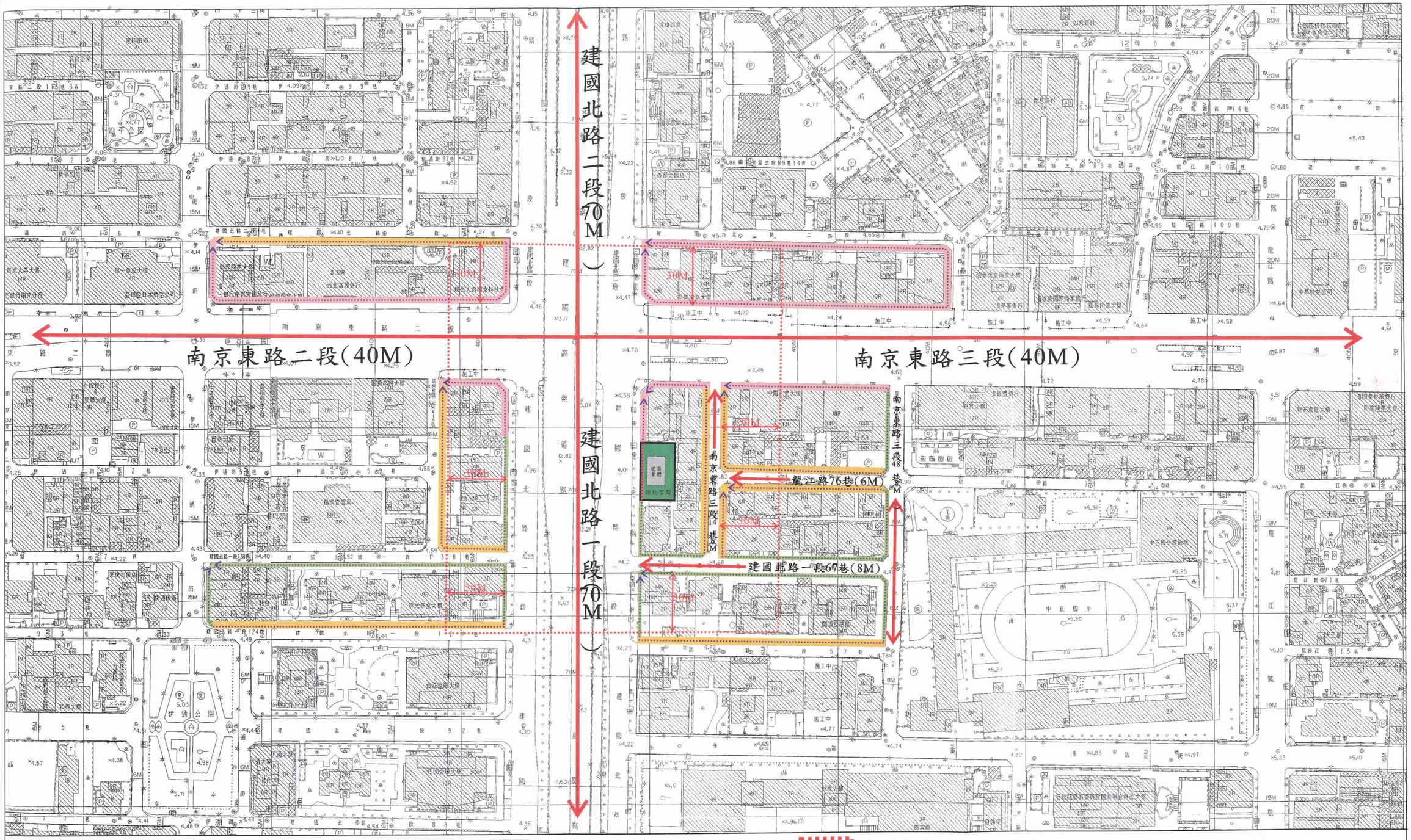


圖3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深30公尺範圍建議圖

- 更新單元
- 建議範圍
- 現況車行動線
- 建議退縮補足8公尺並與道路順平，再退縮2公尺以上之無遮簷人行道
- 建議退縮3.64公尺騎樓或2公尺以上無遮簷人行道
- 建議人行動線
- 退縮3.64公尺騎樓或2公尺以上無遮簷人行道
- 建議留設3.64公尺騎樓
- N 比例尺：1/2000

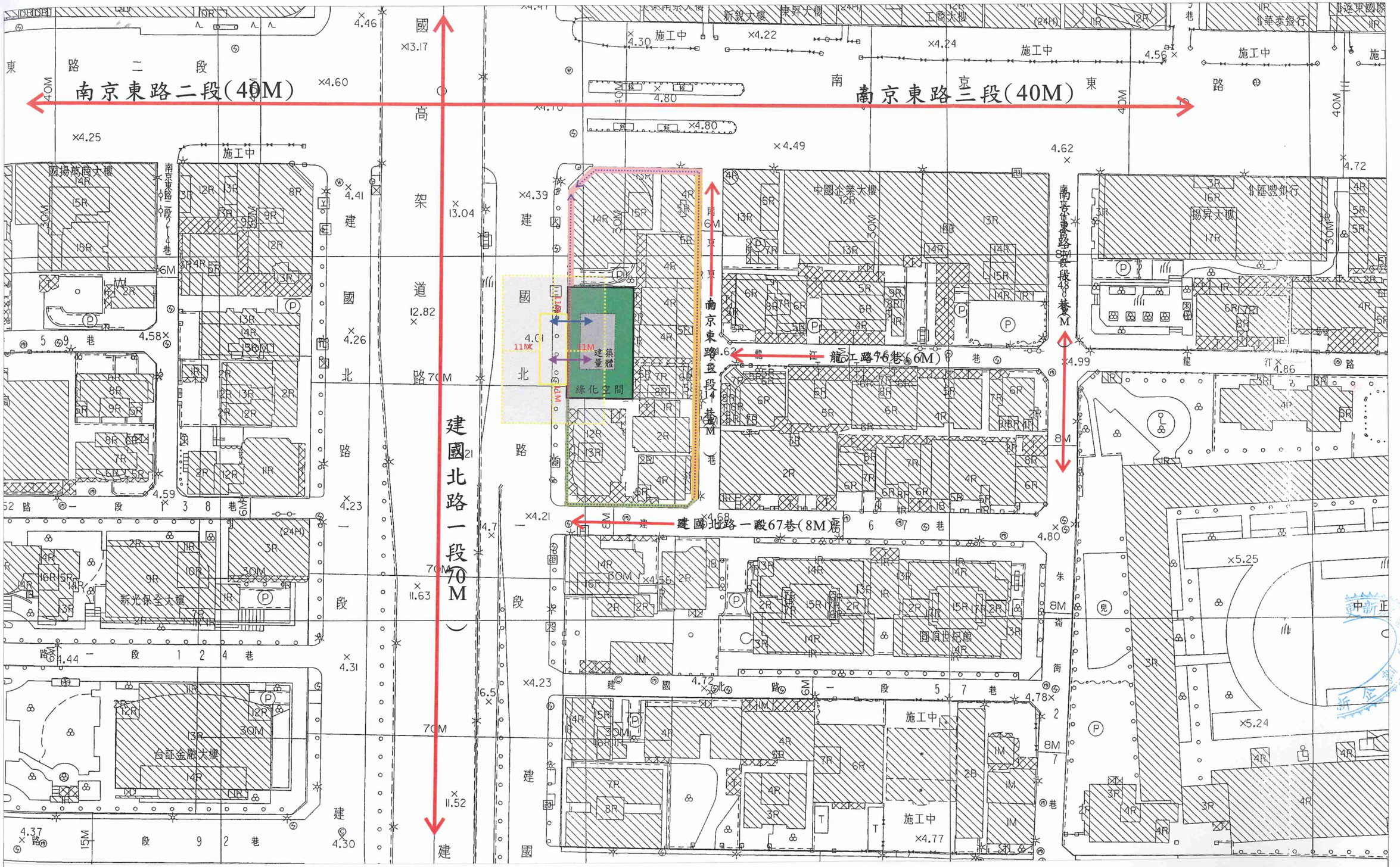
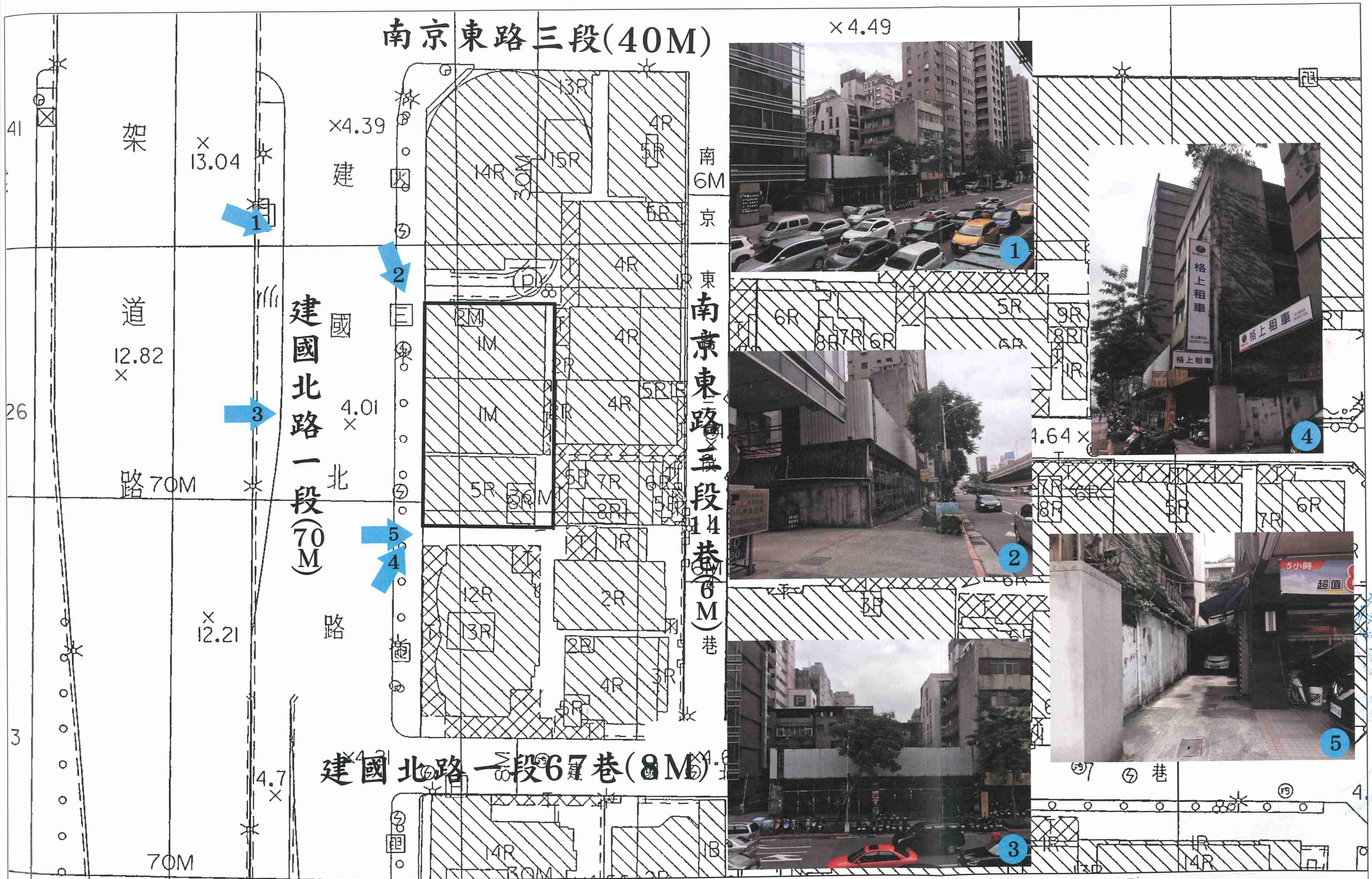


圖4：更新單元範圍內規劃構想圖

- 更新單元
- 消防救災範圍(11M)
- 雲梯車作業空間(8Mx20M)
- 建議退縮補足8公尺並與道路順平，再退縮2公尺以上之無遮簷人行道
- 退縮3.64公尺騎樓或2公尺以上無遮簷人行道
- 建議人行動線
- 建議退縮3.64公尺騎樓或2公尺以上無遮簷人行道
- 建議留設3.64公尺騎樓
- 現況車行動線
- 人行出入口
- 車行出入口
- N 比例尺：1/1000


南京東路三段(40M)
建國北路一段(70M)
建國北路一段67巷(8M)
南京東路三段14巷(6M)
南6M
東
京
建
國
路
北
巷
架
道
41
26
3
13.04
12.82
12.21
4.7
4.39
4.01
4.49
4.64
70M
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40

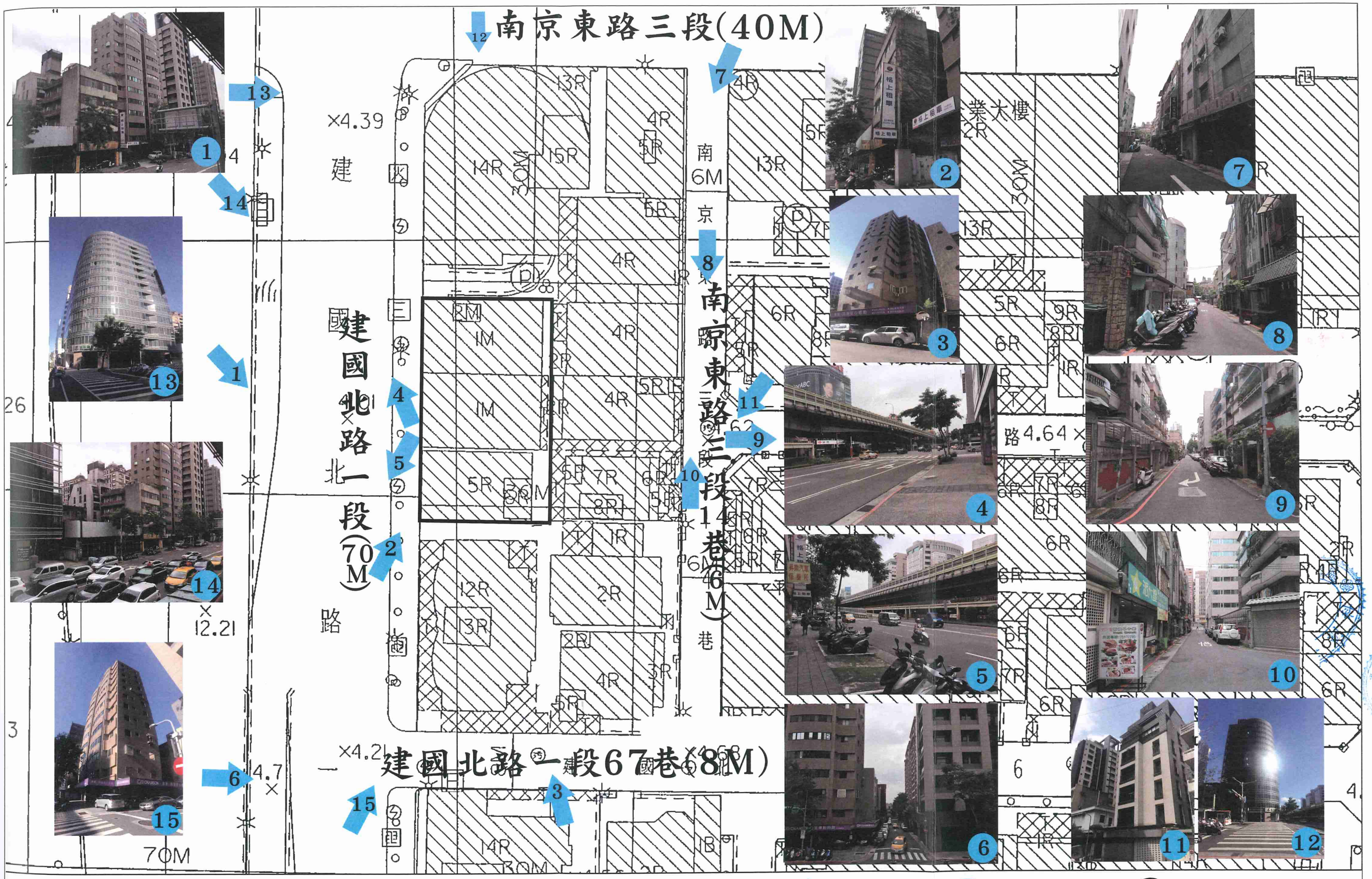


圖6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖　　圖例：更新單元　編號 拍攝方向　編號 現況照片　N 比例尺:1/500

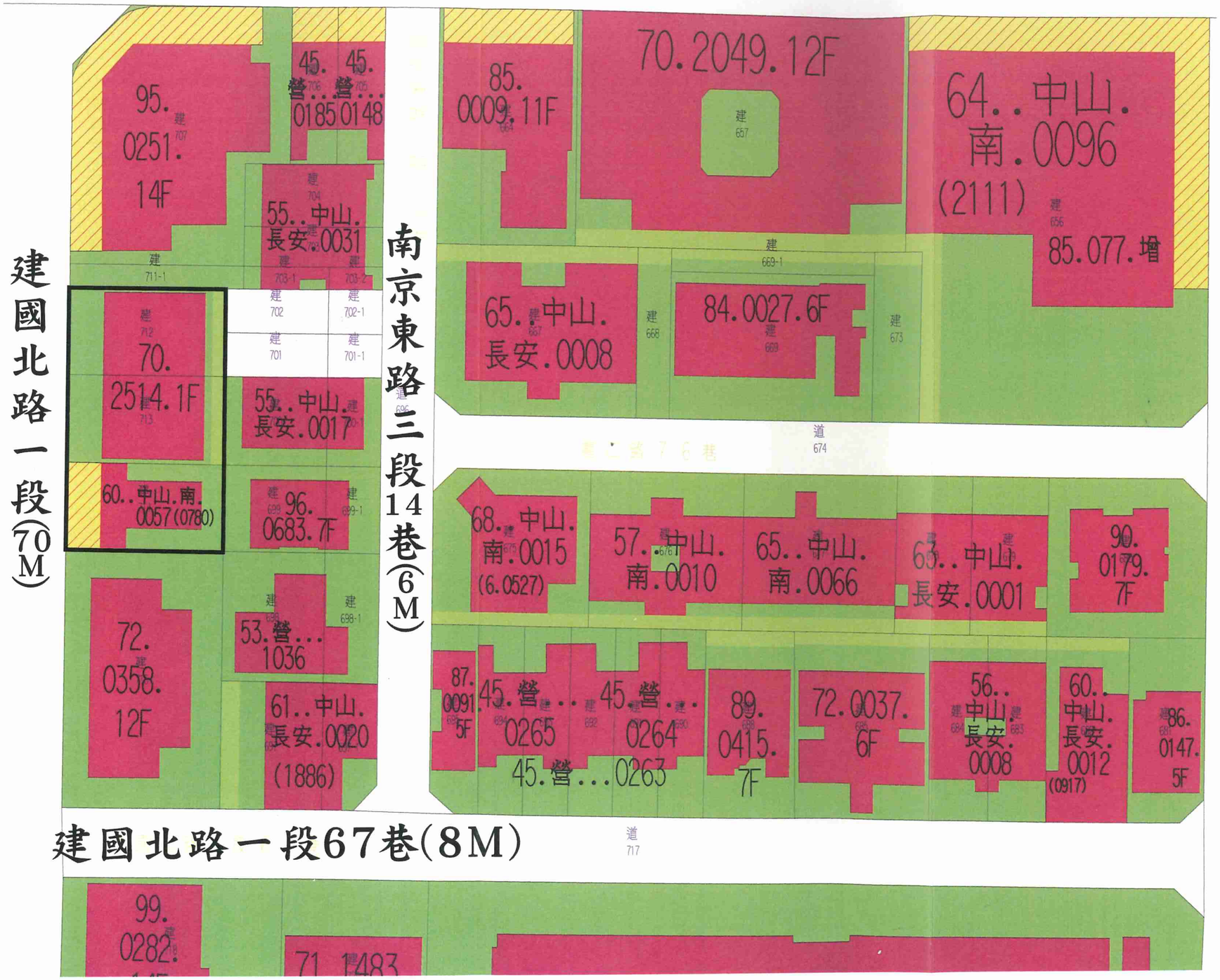
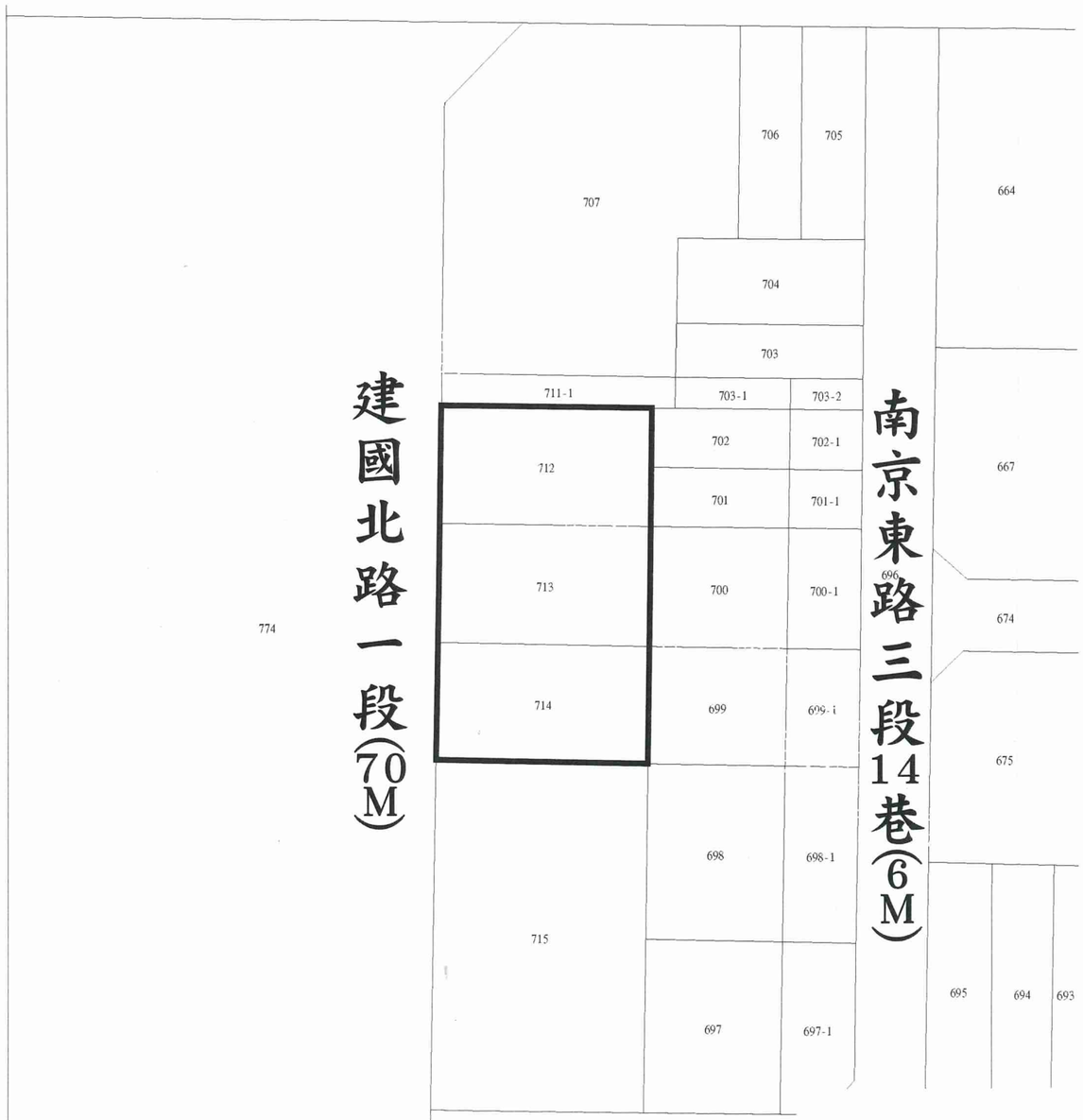


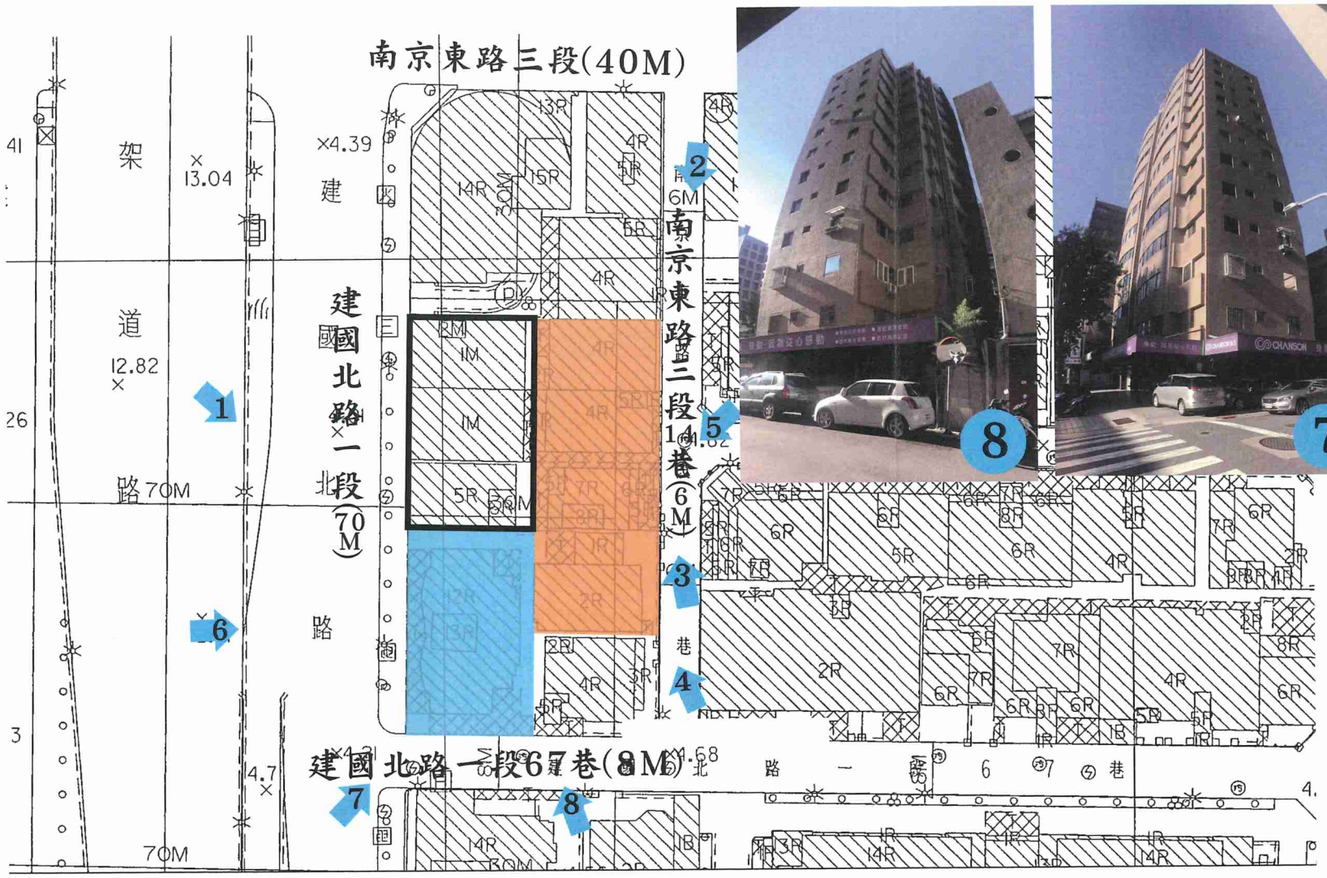
圖7：更新單元建築物套繪圖　　圖例：□ 更新單元　　N 比例尺：1/500

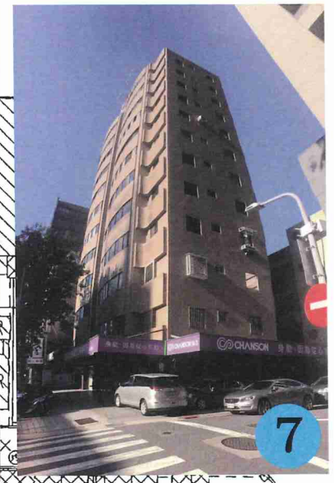
南京東路三段(40M)



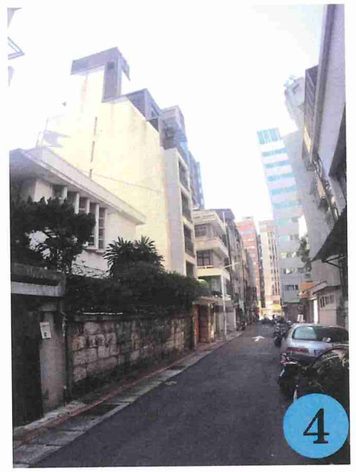
建國北路一段67巷(8M)

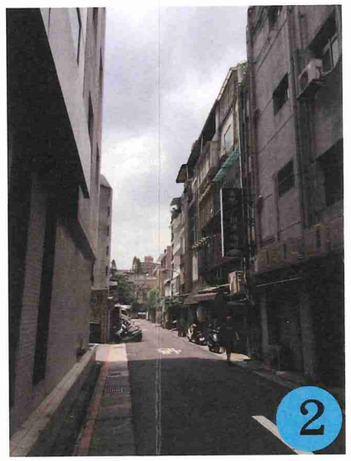
圖8：更新單元地籍圖　　圖例：□ 更新單元　　N　　比例尺：1/500

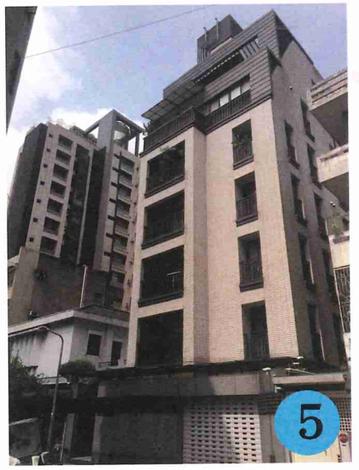


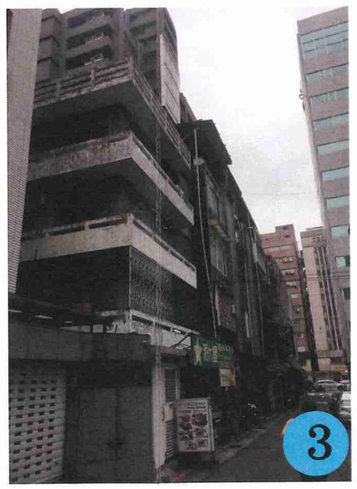


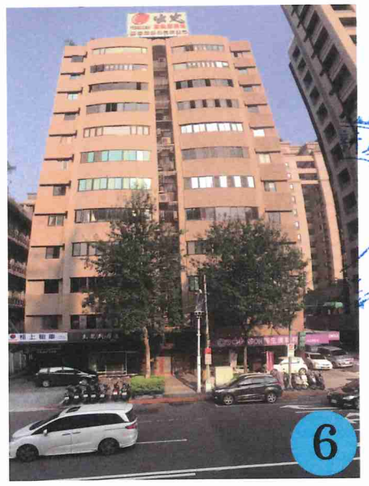






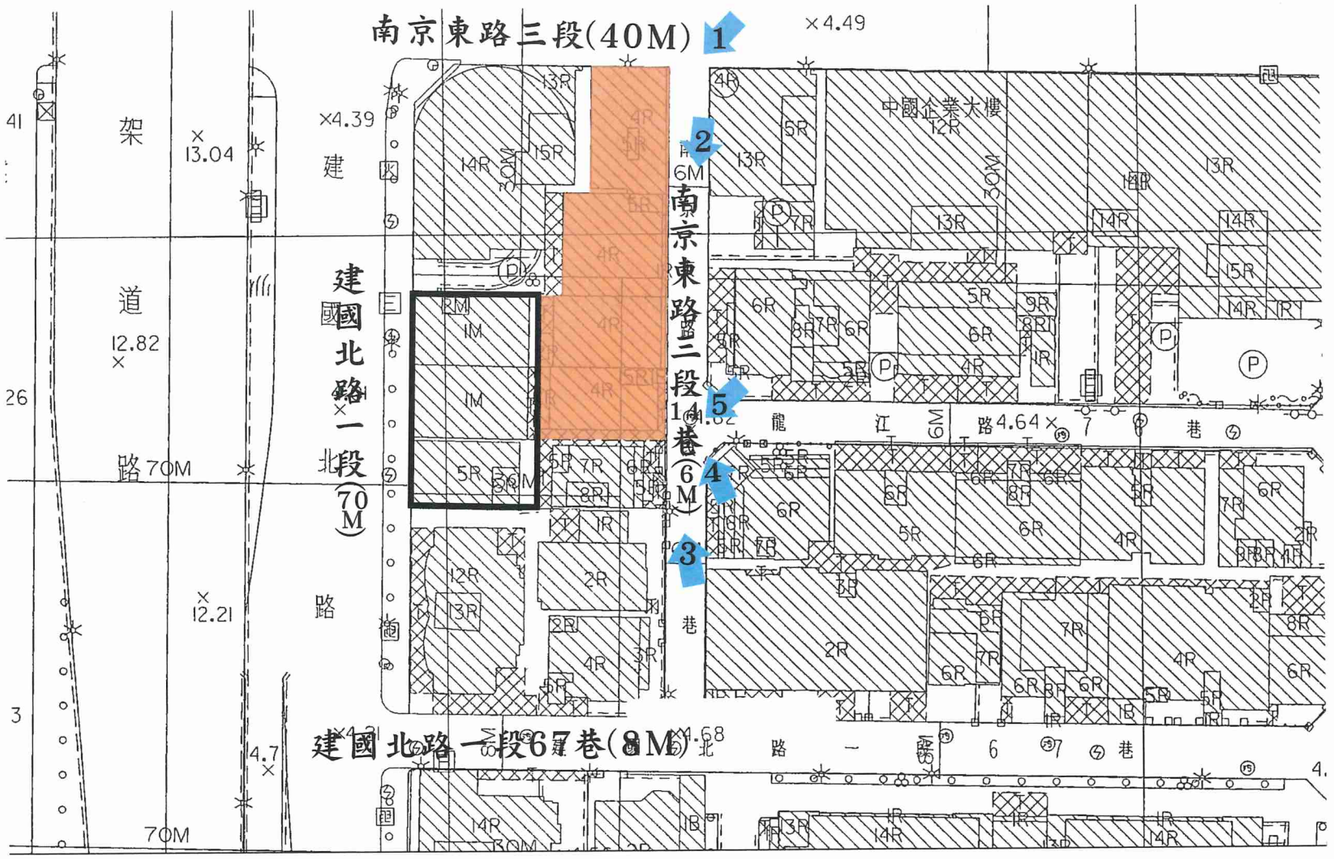


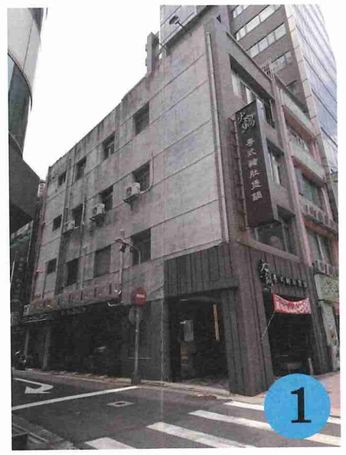


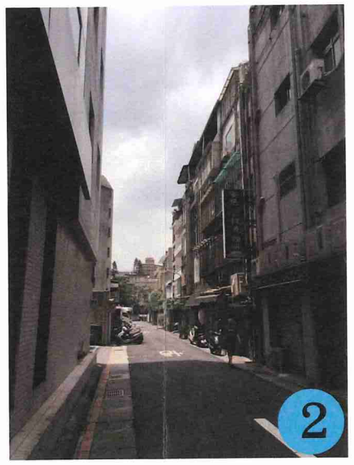


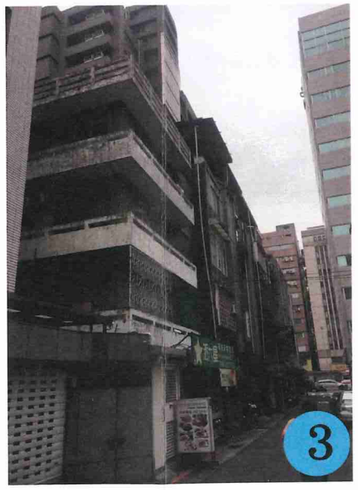
位置	協調範圍土地面積（㎡）	建築物樓層數（層）	建築物年期（年）
東側鄰地	272.00㎡	2層	52年
	182.00㎡	7層	7年
	186.00㎡	4層	50年
	183.00㎡	4層	50年
南側鄰地	546.00㎡	12層	33年

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

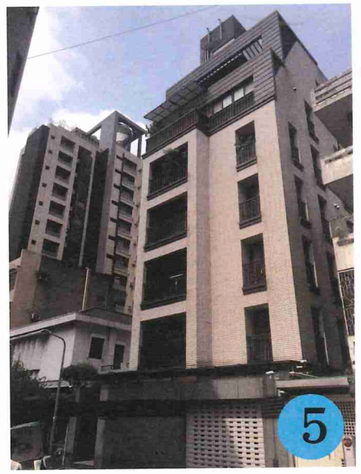














項目	土地		合法建築物	
	所有權人	面積(㎡)	所有權人	面積(㎡)
全區總和(A)	21	800	21	2,449.19
回覆同意數(B)	13	483.25	13	1,458.61
同意比例(B/A)	61.91%	60.40%	61.91%	59.56%
回覆不同意數(C)	1	23.25	1	71.84
不同意比例(C/A)	4.76%	2.91%	4.76%	2.93%

圖10：公辦法令說明會範圍圖　圖例：更新單元　東北側鄰地法令說明會範圍　編號 拍攝方向　編號 現況照片　N

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
1	106年10月23日	林○○、薛○○、王○、陳○○、方○○、林○○、陳○○、詹○○、溫○、王○○、高○○/同小段700、700-1、701、701-1、702、702-1、703、703-1、703-2及704地號	**陳情書** 受陳情單位：台北市政府都發局 主旨：依 貴局106.9.21北事都新字第10631893800函通知，該函所列之東北側鄰地(後簡稱鄰地)將可能不納入更新單元範圍，故鄰地所有權人決議共同陳情，望 貴局能重新檢視並於都更審議會代為說明，將鄰地納入本案更新單元範圍，詳如說明。 說明： 一、因目前該區域之建築皆已超過50年過於老舊，且為加強磚造已超過耐用年限，考量安全性及市容美觀，實應納入都市更新之規劃，且如將鄰地納入更新範圍，對該街廓之市容規劃將更具整體性。 二、如依目前結果未將鄰地納入本案更新單元範圍，未來鄰地基地亦不符合都更 1000 平方公尺標準，且其所在之南京東路三段14巷僅有6米，其土地分區使用之容積率較低，將更降低建商及所有權人更新之誘因，未來都更整合更為困難。 三、目前依該函所列之意願調查表統計結果，土地所有權人、面積等同意比例約60%，但未回覆者有7位約35%，應為時限內該所有權人未知悉相關資訊，後續如能再次將該資訊傳達於該些所有權人，同意比例必可大幅上升，附上鄰地所有權人陳情簽名如下供參(含之前未回覆者)。

回應說明
本案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。

附錄二、相關函文(公部門函覆公文)

一、臺北市政府都市發展局106年8月9日北市都新字第10631580900號函。

二、臺北市政府都市發展局106年8月9日北市都新字第10631580901號函。

三、臺北市政府地政局土地開發總隊106年8月11日北市地發繪字第10631625200號函。

四、臺北市政府都市發展局106年8月15日北市都新字第10631837900號函。

五、臺北市政府都市發展局106年8月22日北市都新字第10631628700號函。

六、臺北市政府都市發展局106年9月21日北市都新字第10631893800號函

七、臺北市都市更新處106年10月24日北市都新企字第10632418900號函

八、臺北市政府107年4月18日府都新字第10730465300號函

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓
承辦人：王玉華
電話：(02)27815696分機3022
傳真：(02)27810570
電子信箱：wawa0926@uro.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：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國106年8月9日
發文字號：北市都新字第10631580900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：臺端委託弘傑不動產事業股份有限公司申請自行劃定「臺北市中山區長安段一小段712地號等3筆土地為更新單元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依臺端106年7月14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，並請於本局召開鄰地法令說明會後，轉知本案鄰地所有權人參與更新意願統計結果函文及本府地政局土地開發總隊函文影本送達日起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。

四、如本案經辦理地籍分割後涉及範圍變更，請依相關規定重新申請劃定更新單元。

線

正本：羅永宜君
副本：弘傑不動產事業股份有限公司（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　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：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國106年8月9日
發文字號：北市都新字第10631580901號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：法令說明會說明資料及意願調查表各1份

開會事由：召開「劃定臺北市中山區長安段一小段712地號等3筆土地為更新單元」東北側鄰地法令說明會

開會時間：中華民國106年8月21日(星期一)下午6時30分

開會地點：臺北市都市更新處17樓1703會議室(臺北市中山區南京東路三段168號17樓)

主持人：林股長琬純

聯絡人及電話：王玉華 (02)27815696分機3022

出席者：盧瑋玲君、高弘慧君、王張麗華君、高銖鍊君、謝明傑君、陳俊德君、陳盈川君、詹恭芽君、國正投資企業股份有限公司、溫合君、宋芳慧君、林國欽君、袁百慧君、陳美鈴君、王姿君、林添松君、薛育嫻君、方冠智君、林天中君、吳文亮君、李阿雪君

列席者：羅永宜君、弘傑不動產事業股份有限公司

副本：

備註：

一、本案前於106年7月17日由羅永宜君委託弘傑不動產事業股份有限公司申請自行劃定臺北市中山區長安段一小段712地號等3筆土地為更新單元，經查申請劃定更新單元東北側鄰地（同小段700、700-1、701、701-1、702、702-1、703、703-1、703-2、704、705及706地號等12筆土地）面積為800平方公尺，前經申請人於106年5月17日及106年6月21日召開部份鄰地協調會，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、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。

四、為響應紙杯減量政策，請自備環保杯與會。

五、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周內（即106年9月4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三段168號17樓；傳真電話：(02)2781-0570；聯絡電話：(02)2781-5696分機3022），以利後續更新作業之推動。

臺北市政府都市發展局

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府地政局土地開發總隊　函

地址：11050臺北市信義區莊敬路391巷11弄2號3樓
承辦人：黃鈞義
電話：02-87807056轉421
傳真：02-87800583
電子信箱：gz_14061@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國106年8月11日
發文字號：北市地發繪字第10631625200號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局函請本總隊辦理本市中山區長安段一小段774地號土地涉及不同使用分區逕為分割一案，請查照。

說明：

一、依貴局106年8月9日北市都授新字第10631580902號函辦理。

二、旨揭地號土地經本總隊向貴局都市測量科確認結果，該筆土地全屬道路用地，無須辦理逕為分割。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：臺北市都市更新處 電2017-08-11 交16:22:26 章

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：王玉華
電話：(02)2781-5696分機3022
傳真：(02)2781-0570
電子信箱：wawa0926@uro.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：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國106年8月15日
發文字號：北市都新字第10631837900號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

裝

主旨：有關臺端委託弘傑不動產事業股份有限公司申請自行劃定「臺北市中山區長安段一小段712地號等3筆土地為更新單元」一案涉範圍毗鄰同小段774地號涉及未分割事宜，轉知經管機關意見，請查照。

說明：

訂

一、依本府地政局土地開發總隊106年8月11日北市地發繪字第10631625200號函辦理。

二、隨函檢附上開函文影本，請依經管機關意見辦理後續更新事宜。

正本：羅永宜君(10455臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5)
副本：弘傑不動產事業股份有限公司(10455臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5)

線

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：王玉華
電話：02-278156965轉3022
傳真：02-27810570
電子信箱：wawa0926@uro.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：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國106年8月22日
發文字號：北市都新字第10631628700號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄及意願調查表各1份

裝

主旨：檢送本局106年8月21日召開羅永宜君委託弘傑不動產事業股份有限公司申請自行劃定「臺北市中山區長安段一小段712地號等3筆土地為更新單元」範圍東北側鄰地法令說明會會議紀錄1份，請　查照。

說明：

一、依本局106年8月9日北市都新字第10631580901號開會通知單續辦。

訂

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106年9月4日前）填妥寄回或傳真至本處（本處地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓；傳真電話：02-27810570；聯絡電話：02-27815696轉3022），以利後續更新作業之推動。

正本：盧瑋玲君、高弘慧君、王張麗華君、高銖鍊君、謝明傑君、陳俊德君、陳盈川君、詹恭芽君、國正投資企業股份有限公司、溫合君、宋芳慧君、林國欽君、袁百慧君、陳美鈴君、王姿君、林添松君、薛育嫻君、方冠智君、林天中君、吳文亮君、李阿雪君、羅永宜君、弘傑不動產事業股份有限公司

線

副本：

臺北市都更

局長楊洲民

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3段168號17樓
承辦人：王玉華
電話：02-27815696轉3022
傳真：02-27810570

10455
臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5

受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國106年9月21日
發文字號：北市都新字第10631893800號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：意願調查統計表1份

裝

主旨：檢送本局106年8月21日召開羅永宜君委託弘傑不動產事業股份有限公司申請自行劃定「臺北市中山區長安段一小段712地號等3筆土地為更新單元」範圍東北側鄰地法令說明會後鄰地所有權人參與更新意願調查結果，請查照。

訂

說明：

一、依本局106年8月22日北市都新字第10631628700號函附會議紀錄（諒達）續辦。

二、檢附旨揭案範圍東北側鄰地法令說明會後鄰地所有權人參與更新意願調查結果，副請旨揭案申請人依「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，如原申請範圍未調整，請於文到30日內檢送劃定更新單元相關文件至本市都市更新處，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；

線

若申請範圍調整，請重新依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」規定辦理單元劃定申請，如有疑問請逕洽本市都市更新處，當竭誠為您解答。

正本：盧瑋玲君、高弘慧君、王張麗華君、高銖鍊君、謝明傑君、陳俊德君、陳盈川君、詹恭芽君、國正投資企業股份有限公司、溫合君、宋芳慧君、林國欽君、袁百慧君、陳美鈴君、王姿君、林添松君、薛育嫻君、方鳳騏君、林天中君、吳文亮君、李阿雪君

副本：羅永宜君、弘傑不動產事業股份有限公司

局長林洲民

本案依分層負責規定授權業務主管決行

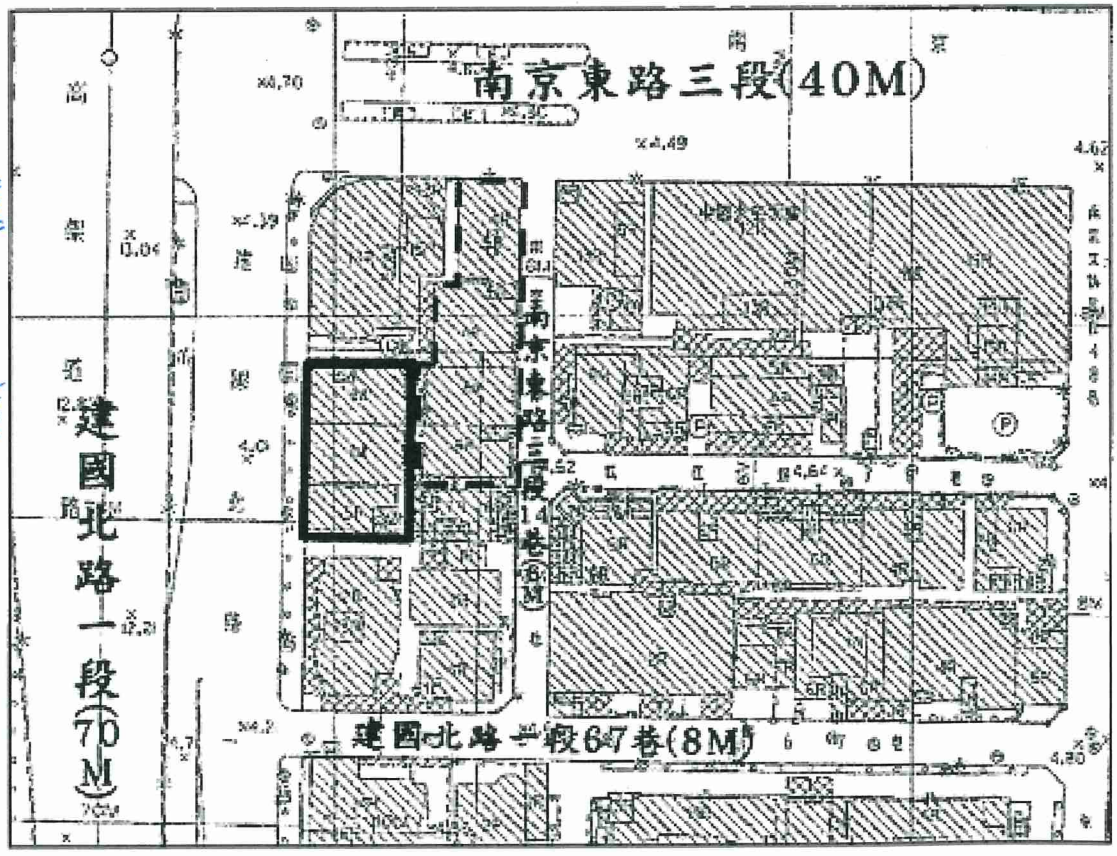
羅永宜委託弘傑不動產事業股份有限公司申請自行劃定「劃定臺北市中山區長安段一小段712地號等3筆土地為更新單元」範圍東北側鄰地法令說明會會後所有權人參與意願調查統計

一、截至106年9月4日前回覆之意願調查表統計結果如下：

■中山區長安段一小段700、700-1、701、701-1、702、702-1、703、703-1、703-2、704、705、706地號等12筆土地

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)	21	800.00	21	2,449.19
回覆同意數(B)	13	483.25	13	1,458.61
同意比例(B/A)%	61.91%	60.40%	61.91%	59.56%
回覆不同意數(C)	1	23.25	1	71.84
不同意比例(C/A)%	4.76%	2.91%	4.76%	2.93%

二、檢附範圍圖供參



臺北市都市更新處 企劃科

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：王玉華
電話：02-27815696轉3022
傳真：02-27810570
電子信箱：wawa0926@uro.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：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國106年10月24日
發文字號：北市都新企字第10632418900號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：陳情書及陳情連署

裝

主旨：有關臺端等持有之土地陳情納入羅永宜君委託弘傑不動產事業股份有限公司申請自行劃定「臺北市中山區長安段一小段712地號等3筆土地為更新單元」範圍內一案，復如說明，請查照。

說明：

訂

一、復臺端等11人署期106年10月23日陳情書。

二、查旨揭劃定案係羅永宜君於106年9月30日申請劃定，本處刻正辦理審查作業中，目前尚未核准。

三、有關臺端等陳情意見，本處已錄案。隨函副請申請單位針對陳情意見要求毗鄰土地納入本案更新單元劃定範圍，妥予考量，並於更新單元檢討書內載明陳情意見後續辦理情形。

線

正本：林天中君
副本：弘傑不動產事業股份有限公司

處長方定安

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　函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓
承辦人：蕭萱
電話：02-27815696轉3058
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：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國107年4月18日
發文字號：府都新字第10730465300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107年3月23日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第320次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府107年3月15日府都新字第10730457500號開會通知單續辦（諒達）。

二、陳情人之書面資料及發言內容，不列入會議紀錄，由本市都市更新處收錄備考，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。

訂

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 方副主任委員定安、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 陳委員建華、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、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市政府交通局 謝幹事霖霆、臺北市政府交通局 梁幹事筠翎、臺北市政府社會局 許幹事韶芹、臺北市政府文化局 黃幹事若津、臺北市政府文化局 蔡幹事佩欣、臺北市建築管理工程處 王幹事光宇、臺北市建築管理工程處 徐幹事文強、臺北市政府工務局新建工程處 丁幹事仲仁、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、臺北市政府消防局 林幹事清文、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、臺北市都市更新處 江幹事中信、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)、臺北市市場處(討1)、臺北市內湖區碧湖段二小段475-6地號1筆土地都市更新會(報1)、振皓工程顧問股份有限公司(報1)、吳非士建築師事務所(報1)、庭譽不動產估價師聯合事務所(報1)、景瀚不動產估價師聯合事務所(報1)、信義不動產估價師聯合事務所(報1)、昇陽建設企業股份有限公司(討1)、三門聯合建築師事務所(討1)、園皓都市規劃有限公司(討1)、羅永宜(討2)、弘傑不動產事業股份有限公司(討2)、林天中(討2)、薛育嬋(討2)、王姿(討2)、陳美鈴(討2)、方鳳騏(討2)、林添松(討2)、陳俊德(討2)、詹恭芽(討2)、溫合(討2)、新光人壽保險股份有限公司(討3)、弘傑開發事業股份有限公司(討3)、李冠霈(討4)、里美都市開發股份有限公司(討4)

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

臺北市都市更新及爭議處理審議會第320次會議紀錄

107年4月18日府都新字第10730465300號

壹、時間：民國107年3月23日（星期一）上午9時00分

貳、地點：臺北市政府北區2樓N206會議室專區

參、主持人：王副主任委員玉芬代　　紀錄彙整：蕭萱

肆、出列席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、報告提案：

一、「擬訂臺北市內湖區碧湖段二小段475-6地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 毛胤儒　2781-5696#3086）

（一）本案討論前，遲委員維新已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13點規定，自行離席迴避。

（二）地政局 李幹事汪穎（書面意見）

無意見。

（三）交通局 梁幹事筠翎（書面意見）

實施者已針對本局前次所提意見進行回應及修正，爰本次無意見。

（四）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案係涉及估價內容，未涉本局權管，無意見。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（六）新建工程處 丁幹事仲仁（書面意見）

有關本處第293次審議會意見「1.事業計畫書P8-1係依『台北市市有公地民間自費興建計畫道路作業實施要點』辦理，本案後續應由建管處列管使照前完成捐贈及道路開闢作業，故設計圖說請循建管處程序提送新工處、水利處審查後再行施作，並請修正相關文字內容。」，經檢視已配合修正。餘無意見。

決議：同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫審議通過，後續請實施者於3個月內計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市

更新成效。

柒、討論提案：

一、「變更臺北市中山區德惠段二小段813-1地號等6筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人:事業科 林鴻鈞 2781-5696#3072)

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 有關旨案擬由實施者金億城國際資產股份有限公司變更為昇陽建設企業股份有限公司乙情，因屬都市更新主管機關權責，本分署原則尊重。

2. 查信託費用納入共同負擔項目，惟本案國有土地不參與信託，無使用，當然無需付費，故信託費用自應由參與者另為自行分算負擔，請實施者勿再巧辯，將本分署不應負擔其他權利人之信託費用，核計補償予本分署；請委員們為公平正義之審議，以免圖利於私人。

（二）交通局 謝幹事霖霆(書面意見)

本案事業計畫及權利變換計畫前已於 106 年 11 月 23 日核定，本次送審主要係變更計畫實施者及實施進度等，暫無涉交通議題，爰本局無意見。

（三）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，本局無意見。

（四）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

實施者回應:本次變更事項已於簡報內說明，無其他補充內容。

決議：

（一）人民陳情部分

經實施者說明本次變更內容是否與所有權人如實說明，以確保所有權人完整知悉，並經大會討論後，予以同意。

（二）建築容積獎勵部分

本次變更事項並無容積獎勵變更，經審議會確認後，予以同意。

（三）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1.財政部國有財產署北區分署	1.實施者受任人:林品芳(圍皓都市	

發言次序	答覆	決議內容及理由
（107 年 2 月 14 日台財產北改字第 10700042410 號） (1)有關原案擬由實施者金億城國際資產股份有限公司變更為昇陽建設企業股份有限公司乙情，因屬都市更新主管機關權責，本分署原則尊重。 (2)查信託費用納入共同負擔項目，惟本案國有土地不參與信託，故信託費用應由參與者另為自行分算負擔，請實施者將本分署不應負擔其他權利人之信託費用，核計補償予本分署。	**規劃有限公司副理）** (1)敬悉。 (2) A. 本次變更內容無涉共同負擔，僅為變更實施者乙項，其餘事業及權變計畫內容皆與原核定內容一致。 B. 本案共同負擔業經臺北市都市更新及爭議處理審議會第 289 次會議審定，並經臺北市政府以 106 年 11 月 23 日府都新字第 10632114202 號函核定在案。 C. 依都市更新條例第 30 條及都都市更新權利變換實施辦法第 13 條規定，管理費（含信託管理費）係屬所有權人共同負擔成本，且本案係依臺北市政府都市發展局 100 年 1 月 20 日公告之「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列信託管理費，符合規定。 D. 有關前開審查意見（略以）:「…故信託費用應由參與者另為自行分算負擔，請實施者將本分署不應負擔其他權利人之信託費用，核計補償予本分署。…」，不符都市更新條例規定。	有關財政部國有財產署北區分署就信託費用提列一事，經實施者說明後，並經委員表示無意見後，予以同意。
2. 臺北市政府文化局（107 年 2 月 23 日北市文化文資字第 10730596500 號） (1)經查旨揭地號範圍現況為空地，無本局指定、登錄之文化資產、暫定古蹟或列冊	**2. 實施者受任人:林品芳（圍皓都市規劃有限公司副理）** (1)敬悉。	實施者將依文資法相關規定辦理，

發言次序	答覆	決議內容及理由
追蹤建物，本局無特殊列管事項。 (2)另未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具文化資產價值之建造物、疑似遺址或具古物價值者時，仍需依據文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。	(2)遵照辦理。	予以同意。

（四）同意本變更案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

二、申請自行劃定「臺北市中山區長安段一小段712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 吳函穎　2781-5696#3029）

討論發言要點：

（一）交通局 謝幹事霖霆(書面意見)

基地西側臨 70 公尺寬建國北路一段退縮留設 2 公尺作為人行道或無遮簷人行道，請於圖說明確標示。

（二）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。

（三）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

報告書第 16、17 頁，請釐清「退縮 2 公尺以上騎樓或無遮簷人行道」等文字之妥適性。(依本市建築管理自治條例，騎樓寬度為 3.64 公尺)。

（四）蕭委員麗敏

請申請人就陳情意見作回應說明，因書面意見無法看出陳情人目前狀況如何？陳情人提及其同意比例達 60%，但與申請人所提書面資料之同意比例相佐，另外陳情人有提到尚有 7 位所有權人未回復，其原因為何？

（五）張委員鈺光

本案雖為 100%同意，但因基地過小，未來整體規劃設計上也會受限，目前雖同意以此範圍劃定為更新單元，但若將來東側可以整合達到一定的比例，

在不影響都更時程下，還是希望能夠以大面積整體開發能有一些空間規劃設計公益性與串聯的部分。

申請人回應：

（一）本案西側沿續鄰接街面退縮留設人行步道。

（二）基地北側為98年使照14層樓建物，未達更新年期，南側為72年12層樓建物，僅3人出具有意願，東側4層建物範圍，為雙拼總共約10多戶，僅5人同意，陳情書提及60%同意為該範圍內同意比，惟其南側為7層建物及2層建物，本案曾考慮再與他們協商並納入此範圍，但因為目前1樓皆為店面營業，不同意戶皆為在1樓與頂加，同意戶比較多的是在東側56年使照範圍，但若納入此範圍將會把南側7層建物及2層建物隔開，未來恐造成他們無論是劃定更新單元或整合上都會較為困難，故經評估後還是維持本案原範圍。

決議：

（一）請申請人持續整合鄰地，若未來有機會擴大更新單元範圍，請以整體都市發展及範圍完整性妥予考量。

（二）本案依各委員意見修正書圖後同意劃定為更新單元。

三、申請自行劃定「臺北市中山區長春段三小段307地號1筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 吳函穎　2781-5696#3029）

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）交通局 謝幹事霖霆(書面意見)

1. 請於P.11、14圖說補充標示捷運松江南京站6號出口。
2. P.5「3.提供地區性公益回饋」一節及P.6「表1公益性設施及相關配置規劃構想一覽表」均提及，「……北側及西側6公尺計畫道路(伊通街66巷及南京東路二段115巷)，未滿8公尺……再留設至少3公尺……開放空間」，與其他圖說及段落文字所提此處「留設2公尺(以上)無遮簷人行道」寬度不符，請釐清。

（三）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（四）何委員芳子

單元北側及西側退縮補足8公尺後留設3公尺人行開放空間，但依圖面所示

將種植一排植栽綠化，請問人行道淨寬度為何?應至少達 2 公尺以上。

（五）張委員鈺光

1. 將來本案實施者是否為新光人壽?如是，將會回到法理的基本問題，自己和自己都更上不管是權利變換還是協議合建都不合理，因此名義上的實施者應不能是新光人壽。
2. 請說明有關雲梯車配置，因檢討書內容為設置 3 處但現場簡報為 1 處。

（六）王委員重平

請說明目前 1 樓西側外牆及內部規劃空間用途。

（七）劉委員秀玲

本案使用分區為商三特，部分原屬商二，未來規劃使用用途為何?

（八）王副主任委員玉芬

請問本案留設之開放空間，未來是不是都會申請容積獎勵？

申請人回應：

（一）規劃構想圖上載明的2公尺以上無遮簷人行道是最低標準，檢討書內容是經規劃設計後，可退縮留設3公尺無遮簷人行道。

（二）本案人行淨寬至少有留到2公尺以上，植栽穴設計寬度有1公尺，長度至少有2公尺以上。

（三）本案無償規劃設計多功能頂蓋型廣場空間，且將來不申請都市更新及都市設計開放空間獎勵。

（四）未來全棟作商業使用不作住宅使用，並會載明至檢討書。

（五）新光人壽保險股份有限公司不能當實施者，本案未來會委託代理實施者，目前應是採協議合建方式。

（六）本案1樓西側外牆面上會設置電視牆，建物西側為辦公門廳管理室。

（七）本案建物規劃設計雲梯車可達3處搶救。

決議：本案依各委員意見及承諾事項修正書圖後同意劃定為更新單元。

四、申請自行劃定「臺北市大安區瑞安段三小段604地號等 11筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 張詩林　2781-5696#3034）

討論發言要點：

（一）交通局 謝幹事霖霆(書面意見)

本次討論無涉交通，本局無意見。

（二）消防局 林幹事清文（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。

（三）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（四）簡委員裕榮

1. 建議基地範圍要納入相鄰之畸零地，透過都市更新程序解決。
2. 南側臺電公司所屬之土地，請規劃單位確認其參與更新意願。

（五）何委員芳子

1. 相鄰之畸零地及其北側建築物應納入更新範圍內整體開發較為合適。
2. 考量街廓之整體性，建議基地規劃以留設騎樓為主。

（六）簡委員伯殷

若納入畸零地及其北側建築物擴大更新範圍後，則相鄰之建築物為已建築完成且達更新年期，請規劃單位注意依法需辦理鄰地協調會。

（七）蕭委員麗敏

若將畸零地及其北側建築物納入更新範圍後，請規劃單位依法確認是否需辦理鄰地協調會(例如基地右下處 64 年建照之建築物及北側 55 年建照之建築物)。

申請人回應：

畸零地所有權人與北側 83 年使照建物為同一所有權人，且皆於 106 年 5 月 19 日進行買賣取得，本案申請人辦理過 2 次自辦調處，畸零地所有權人確認已收到通知單卻皆無到場，又至所有權人住所拜訪亦皆無功而返，目前來說畸零地協調實有困難。

決議：

（一）有關更新單元之規劃構想，考量街廓之整體性，臨和平東路側建議留設騎樓。

（二）考量申請人已與北側83年使照建物所有權人協調未果，且都市更新以不造成畸零地為原則，本案請規劃單位納入畸零地為自劃更新單元範圍。

（三）納入畸零地範圍後，請依法檢討辦理相關鄰地協調會，於辦理鄰地協調會後再次提審議會確認更新範圍。

第 320 次審議會會議紀錄回應綜理表

審查單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
交通局 謝幹事霖霆 （書面意見）	基地西側臨 70 公尺寬建國北路一段退縮留設 2 公尺作為人行道或無遮簷人行道，請於圖說明確標示。	遵照辦理，已修正。	P17、P18 頁
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。	-
都市發展局 都市設計科 謝幹事旻成 （書面意見）	報告書第 16、17 頁，請釐清「退縮 2 公尺以上騎樓或無遮簷人行道」等文字之妥適性。（依本市建築管理自治條例，騎樓寬度為 3.64 公尺）。	遵照辦理，已修正。	P17、P18 頁
蕭委員麗敏	請申請人就陳情意見作回應說明，因書面意見無法看出陳情人目前狀況如何？陳情人提及其同意比例達 60%，但與申請人所提書面資料之同意比例相佐，另外陳情人有提到尚有 7 位所有權人未回復，其原因為何？	基地北側為 98 年使照 14 層樓建物，未達更新年期；南側為 73 年使照 12 層樓建物，僅 3 人出具有意願；東側 4 層建物範圍，為雙拼總共約 10 多戶，僅 5 人同意，陳情書提及 60%同意為該範圍內同意比，惟其南側為 7 層建物及 2 層建物，本案曾考慮再與他們協商並納入此範圍，但因為目前 1 樓皆為店面營業，不同意戶皆為 1 樓與頂加，同意戶比較多的是在東側 56 年使照範圍，但若納入此範圍將會把南側 7 層建物及 2 層建物隔開，未來恐造成他們無論是劃定更新單元或整合上都會較為困難，故經評估後還是維持本案原範圍。	-
張委員鈺光	本案雖為 100%同意，但因基地過小，未來整體規劃設計上也會受限，目前雖同意以此範圍劃定為更新單元，但若將來東側可以整合達到一定的比例，在不影響都	敬悉。	-

審查單位	審查意見	意見回應及 處理情形	修正頁次
	更時程下，還是希望能夠以大面積整體開發能有一些空間規劃設計公益性與串聯的部分。		
申請人回應	1. 本案西側沿續鄰接街面退縮留設人行步道。 2. 基地北側為 98 年使照 14 層樓建物，未達更新年期，南側為 72 年 12 層樓建物，僅 3 人出具有意願，東側 4 層建物範圍，為雙拼總共約 10 多戶，僅 5 人同意，陳情書提及 60%同意為該範圍內同意比，惟其南側為 7 層建物及 2 層建物，本案曾考慮再與他們協商並納入此範圍，但因為目前 1 樓皆為店面營業，不同意戶皆為在 1 樓與頂加，同意戶比較多的是在東側 56 年使照範圍，但若納入此範圍將會把南側 7 層建物及 2 層建物隔開，未來恐造成他們無論是劃定更新單元或整合上都會較為困難，故經評估後還是維持本案原範圍。	-	-
決議	1. 請申請人持續整合鄰地，若未來有機會擴大更新單元範圍，請以整體都市發展及範圍完整性妥予考量。 2. 本案依各委員意見修正書圖後同意劃定為更新單元。	1. 敬悉。 2. 敬悉。	

更新處
科劃企