

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市大安區辛亥段三小段 390 地號等 4 筆土地為
更新單元檢討書



申請人：翁國欽

中華民國 110 年 7 月

目錄

壹、計畫位置及範圍	1
貳、發展現況	1
一、都市計畫情形	1
二、土地及建築物使用現況	1
三、土地及建築物權屬	2
四、更新課題	2
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	6
一、更新單元區位限制	6
二、更新單元規模	6
三、建築物及地區環境評估標準	6
四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形	6
五、更新單元涉及畸零地檢討情形	6
六、更新單元涉及山坡地檢討情形	7
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	7
八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式	8
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	8
十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形	9
伍、其他	11
柒、附圖	11
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表	22
附錄二、相關函文（公部門函復公文）	22



圖目錄

圖 1 更新單元位置圖	12
圖 2 更新單元都市計畫圖	14
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	15
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖	16
圖 5 更新單元範圍內現況照片圖	17
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖	18
圖 7 更新單元建築物套繪圖	19
圖 8 更新單元地籍圖	20
圖 9 鄰地協調範圍示意圖	21

表目錄

表 1 公益性設施及相關配置之規劃構想表	5
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 相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(南側鄰地全部)	10
表 3-1 相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(73 使 1290 號)	10
表 3-2 相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(87 使 335 號)	10
表 3-3 相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(416 地號) .	11
表 4 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表	13

案 名：劃定臺北市大安區辛亥段三小段 390 地號等 4 筆土地為更新單元檢討書

申請人：翁國欽

- 一、計畫位置：本更新單元位於臺北市大安區和平東路三段 212 巷、和平東路三段 228 巷及二條未開闢計畫道路 (6 公尺及 8 公尺) 未開闢計畫道路所圍街廓內之東北側。
- 二、計畫範圍：臺北市大安區辛亥段三小段 390、398、399、403-1 地號等 4 筆土地。
- 三、計畫面積：2,076.00 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。



壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於和平東路三段 212 巷 (11 公尺)、和平東路三段 228 巷 (19 公尺) 及二條未開闢計畫道路 (6 公尺及 8 公尺) 所圍街廓內之東北側 (詳圖 2)。範圍包括臺北市大安區辛亥段三小段 390、398、399、403-1 地號等 4 筆土地，單元面積 2,076.00 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 73 年 11 月 14 日府工二字第 47228 號公告「修訂辛亥路、基隆路、和平東路及保護區界線所圍地區細部計畫 (第二次通盤檢討) 暨配合修訂主要計畫案」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率 45%，容積率 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，另有部分為停車場使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有 12 棟舊違章建物，屬於 77 年 8 月 1 日前興建完成之舊違章建築物其屋齡約 30 年；建物分別為 1 棟三層樓磚造建物、2 棟二層樓磚造建物、9 棟一層樓磚造、混凝土造、鐵架屋等建築物。現況為住宅及部分商業使用。

(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商業及部分住宅使用。西北側有一交通用地，現已開闢做為捷運六張犁站；西側有一處公園用地及市場用地，現況已開闢做為嘉興公園及全聯福利中心 (芳和超級超市)；西南側及東南側各有一處學校用地，現況已開闢做為大安國小及輔仁大學城區部使用。



三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含大安區辛亥段三小段 390、398、399、403-1 地號等 4 筆土地，總面積共計 2,076.00 平方公尺，皆為私有土地。

(二) 建築物權屬

更新單元內無合法建築物。

四、更新課題

- (一) 更新單元內多為屋齡逾 30 年之磚造、鐵皮造建築物，屋況老舊、防火及結構安全堪慮。
- (二) 更新單元內人行步道空間不足，造成人車爭道。
- (三) 更新單元東北側毗鄰未開闢計畫道路，現況有臺北市政府文化局公告登錄「六張犁高氏古厝」歷史建築，並座落數棟舊違章建築橫跨兩側街廓，現況無法供公眾通行。
- (四) 本案更新單元內無附建停車設施，停車需求外部化。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

本更新單元位於大安區，周邊 500 公尺範圍內之都市發展情形主要以和平東路、基隆路為軸線，商業區沿和平東路二段、三段發展，現況多為住商混合大樓居多，沿街面一樓多作為商業使用；文教區則以基隆路二段、三段為主軸，現況為國小、國中、高中職、大專院校；次要道路及出入口道路沿街主要規劃為住宅區，除部分低樓層做商業使用，多數仍為住宅使用。

本更新單元位屬「修訂辛亥路、基隆路、和平東路及保護區界線所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案」範圍內。

鄰近公共設施包含一處交通用地（捷運六張犁站）、五處公園用地（黎富公園、黎孝公園、富陽自然生態公園、嘉興公園、虎嘯公園）、兩處綠地用地（黎平綠地、崇德綠地）、四處學校用地（大安國小、和平高中、芳和國中、輔仁大學）、一處文教用地（未開闢）、兩處市場用地（全聯福利中心芳和店、黎忠區民活動中心）、一處電信用地（中華電信）、一處機關用地（內政部警政署警察機械修理廠）、一處停車場用地（台灣中油直營富陽街站）、一處抽水站用地等公共設施，現況已開闢完成。

二、周邊環境發展

更新單元相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍多數為中低樓層公寓，土地使用分區屬第三種住宅區，一樓沿街商業帶多為服務地區需求為主，二樓以上多為住宅使用。主要連外道路為和平東路三段（30 公尺計畫道路），進出道路為和平東路三段 212 巷（11 公尺）及和平東路三段 228 巷（19 公尺）之計畫道路，無人行空間且路邊停車情形嚴重，影響人行及車行安全。

更新單元周邊街廓現況多已建築完成，屋齡部分為已達更新年限之老舊建築物，未來改建時建議延續更新單元退縮 2m 以上無遮簷人行道或騎樓。

三、整體規劃構想

本更新單元重建後將配合都市計畫原意及延續既有都市紋理，同時改善居住安全、都市防災、停車等問題，並促進土地有效利用及增進公共利益，建議整體規劃構想，包含：

(一) 更新單元範圍外：

本案東北側毗鄰 8 公尺未開闢計畫道路，現況座落一棟「六張犁高氏古厝」歷史建築，依據臺北市政府文化局 110 年 4 月 15 日北市文化文資第 1103017051 號函說明三(略以)「…請文資委員建議保存範圍，土地保存範圍為正身四周外牆向外 3 公尺」。依據臺北市建築管理工程處 110 年 4 月 22 日北市都建查字第 1106142656 號函說明三(略以)「旨案土地上建物…若經貴處認定有妨礙都市更新之推動者，得依上開規則第 25 條規定邀集相關單位會勘認定後函知本處，本處將配合優先執行查報拆除」。

部分違章建築橫跨本更新單元內外，於本更新單元範圍內之違章建築，申請人未來拆除無虞，惟更新單元範圍外之未拆除違章建築將局部修復補強。

其他毗鄰更新單元之計畫道路側退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，提升東西向人行穿越便利性。

期望未來鄰近街廓辦理都市更新時，臨 8 公尺以上之計畫道路側，建議退縮留設 2 公尺以上之無遮簷人行道，臨未達 8 公尺之計畫道路側，退縮補足 8 公尺並與道路順平處理後，再退縮 2 公尺以上之無遮簷人行道，以串聯本區人行步道，建立完善安全的人行動線系統。

(二) 更新單元範圍內：

1. 消防空間：本更新單元臨路側留設無遮簷人行步道並與道路順平處理，延續周邊人行空間，並增加消防救災，營造友善安全環境，提供都市公益性。
2. 通道配置：更新單元西北側及東南側毗鄰 8 公尺以上計畫道路，留設 2 公尺以上無遮簷人行步道並與道路順平處理，營造安全之步行空間；另依據臺北市政府文化局 110 年 4 月 15 日北市文化文資第 1103017051 號函說明三(略以)「…請文資委員建議保存範圍，土地保存範圍為正身四周外牆向外 3 公尺」。故於本案東北側延續歷

史建物退縮 3 公尺以上無遮簷人行道，並其相鄰部分以綠化或開放空間規劃，不設置圍牆，以利公眾通行。

3. 開放空間：本更新單元之開放空間以帶狀式人行步道為原則，串聯周邊綠帶系統，強化基地綠美化設計，打造周邊鄰里舒適之公共開放空間，提升都市環境品質。
4. 交通動線：本更新單元車行動線通往和平東路三段以東南側和平東路三段228巷及西北側和平東路三段212巷為主，為周邊社區人車必經道路；更新單元西北側及東南側毗鄰計畫道路側皆退縮 2 公尺以上無遮簷人行空間，以達人車分流之目標，提升地區交通安全。
5. 後續配合周邊環境之規劃構想說明：經由辦理都市更新之整體開發，延續原有之都市紋理，建構安全及無障礙空間之建築設計，導入永續節能減碳之設計理念，增進整體環境貢獻性。

(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	1. 人車分離規劃，並留設友善人行步道空間。 2. 妥善規劃汽機車動線並將停車需求內部化，減少人車衝突，更新後車行動線將設置於商業活動較少之和平東路三段 212 巷，降低周邊交通衝擊，提供安全之自行車及步行環境。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	1. 規劃消防救災操作空間，以供消防救災緊急使用，提升都市防災功能。 2. 強化建物耐震係數，確保居住安全無虞。 3. 建築規劃導入綠建築設計，以達到節能減碳、提升環境品質與促進永續、節能、減碳等目標。
3	提供地區性公益回饋	1. 本案更新單元範圍內全屬違章建築物，對地區居住環境造成潛在危險，影響都市景觀及通行功能，有必要加速都更改建，提供本區居民安全、友善、美觀的良好環境。 2. 因應「六張犁高氏古厝」歷史建築，退縮 3 公尺以上無遮簷人行道。
4	推動友善無障礙空間	1. 本更新單元公共空間導入無障礙規劃，提供行動不變者及老弱婦孺安全、友善之環境。 2. 本案沿計畫道路退縮無遮簷人行道，採無障礙通行所需順平、斜坡道等設計，提供無障礙之公共空間。

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、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 2,076 平方公尺，其所在街廓面積約為 2,752 平方公尺，約占該街廓 75.44%，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 2 款「街廓內面積在二千平方公尺以上者」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，距離捷運文湖線六張犁站出口約 270 公尺、指標（一）：「更新單元內屬非防火構造之窳陋建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一認定者：（一）經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。（二）經專業機構辦理鑑定。」：申請範圍內總計舊違章建築物 12 棟，經李文勝建築師鑑定並簽證，其中 12 棟屬非防火構造物建築物，占全部建築物棟數比例 100%，符合規定。

四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形

本更新單元無涉及都市計畫之擬訂及變更情形。

五、更新單元涉及畸零地檢討情形

本更新單元經李文勝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

1. 本案更新單元範圍內無涉及受保護樹木之情形，經臺北市政府文化局 106 年 6 月 27 日北市文化資源字第 10631596000 號函表示：「經查貴公司檢送旨揭範圍內喬木樹及資料，區內 7 株樹木皆未達『臺北市樹木保護自治條例』第 2 條第 1 項第 1 至 3 款認定標準，本局無意見；惟為維護本市珍貴綠色資源，仍請貴公司擇優將樹木原地保存」詳 P23。

2. 本案更新單元範圍內涉及溝渠相關事宜，經臺北市政府工務局水利工程處 106 年 6 月 30 日北市工水下字第 10632448200 號函表示：「本案經本處現場勘查，臺北市大安區辛亥段三小段 390、398、399、403-1 地號等 4 筆土地周邊仍存有具公共排水功能之既有排水溝(確實位置應辦理鑑界)，請申請人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他設施，非經主管機構核准，土地所有人、占有人或使用人不得變更』規定辦理，惟開發基地倘新發現未記載之公共雨水下水道須辦理排水改道事宜(請檢附相關排水改道圖說)，再依程序併建照向本府臺北市建築管理工程處申請，屆時本處將配合審查」。詳 P24。

3. 臺北市政府文化局 106 年 11 月 6 日北市文化文資字第 10631965900 號函表示：「旨揭基地範圍(門牌：略)無本市公告之文化資產或列冊管理建物，爰於文化資產部分無列管事項；惟開發過程中如發現具文化資產價值之建造物、疑似遺址或具古物價值時，仍請依據文化資產保存法第 33、35、57 及 77 條等相關規定辦理。詳 P25。

4. 本案更新單元範圍內部分涉及歷史建築、暫定歷史建築之情形，經臺北市政府文化局 109 年 2 月 14 日北市文化文資字第 10930125021 號函表示，公告登錄「六張犁高氏古厝」為本市歷史建築，依據文化資產保存法第 18 條、歷史建築紀念建築登



錄廢止審查及輔助辦法第 5 條，略以…(四)歷史建築及其所定著土地範圍之面積及地號：歷史建築本體為大安區和平東路三段 212 巷 39 號、41 號建築本體，建物無建號登記，建物座落土地為大安區辛亥段三小段 392、393、397、398(均部分面積)地號等 4 筆土地(建築本體及定著土地範圍詳附圖)。(實際保存面積須以保存範圍實測數據為準)詳 P26。

5. 本案更新單元範圍內涉及歷史建物坐落於未開闢道路用地議題，經臺北市政府都市發展局 110 年 4 月 12 日北市都規字第 1103033231 號函表示：「查旨揭歷史建築部分範圍座落之道路用地(本市大安區辛亥段三小段 393、397 地號)，係依本府 51 年 9 月 1 日府工字第 37209 號公告北市第 31、32、33 等號細部計畫圖」劃設道路用地至今，該道路用地目前未有受理都市計畫變更申請案件，且依文化資產保存法第 26 條規定，歷史建築之修復及再利用，其土地使用得不受都市計畫法之限制。至旨案是否涉及土地使用分區變更一事，因涉及文化資產保存法令，請洽本府文化局表示意見。」詳 P28

6. 本案更新單元範圍內涉及文化資產議題，經臺北市政府文化局 110 年 4 月 15 日北市文化文資第 1103017051 號函表示：「本局前於 109 年 4 月 21 日辦理會勘，請文資委員建議保存範圍，土地保存範圍為正身四周外牆向外 3 公尺。檢附大安地政事務所辦理測繪及面積計算成果圖影本 1 份供參。」詳 P29

7. 本案更新單元範圍內涉及違建切割疑義，經臺北市建築管理工程處 110 年 4 月 22 日北市都建查字第 1106142656 號函表示：「旨案土地上建物，查本府航遙測圖資平台 83 年航空照片圖有顯影，屬既存違建，暫免查報處分，若經貴處認定有妨礙都市更新之推動者，得依上開規則第 25 條規定邀集相關單位會勘認定後函知本處，本處將配合優先執行查報拆除。」詳 P31

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

本更新單元經李文勝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。

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 10 月 30 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

同意數及比例 人數及面積	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)	88	0	2076.00	0
目前有更新意願數 (B)	18	0	788.72	0
目前有更新意願比 (B/A) %	20.45	0.00	37.992	0.00
目前無更新意願數 (C)	12	0	310.23	0
目前無更新意願比 (C/A) %	13.64	0.00	14.943	0.00
目前未表達意願數 (D)	58	0	977.05	0
目前未表達意願比 (D/A) %	65.91	0.00	47.065	0.00

統計日期：109 年 11 月 15 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，更新單元南側毗鄰土地面積合計 676.00 平方公尺，403 地號土地建築物年期逾 30 年，404 地號土地建物未達更新年限，自劃更新單元所在街廓內相鄰土地面積未達 1,000 平方公尺故須辦理鄰地協調會，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 109 年 10 月 30 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 3-1、表 3-2 及表 3-3。

表 3：相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(南側鄰地全區)

同意數及比例	人數及面積	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)		25	24	676.00	2856.87
目前有更新意願數 (B)		0	0	0	0
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)		2	2	46.41	217.32
目前無更新意願比 (C/A) %		8.00	8.33	6.87	7.61
目前未表達意願數 (D)		23	22	629.58	2639.55
目前未表達意願比 (D/A) %		92.00	91.67	93.13	92.39

統計日期：109 年 11 月 15 日止

表 3-1：相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(73 使 1290 號)

同意數及比例	人數及面積	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)		18	17	325.00	1680.11
目前有更新意願數 (B)		0	0	0	0
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)		2	2	46.41	217.32
目前無更新意願比 (C/A) %		11.11	11.76	14.28	12.93
目前未表達意願數 (D)		16	15	278.59	1462.79
目前未表達意願比 (D/A) %		88.89	88.24	85.72	87.07

統計日期：109 年 11 月 15 日止

表 3-2：相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(87 使 335 號)

同意數及比例	人數及面積	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)		5	7	340.00	1176.76
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)		5	7	340.00	1176.76
目前未表達意願比 (D/A) %		100.00	100.00	100.00	100.00

統計日期：109 年 11 月 15 日止

表 3-3：相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(416 地號)

同意數及比例 人數及面積	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）	2	0	11.00	0.00
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）	2	0	11.00	0.00
目前未表達意願比（D/A）%	100.00	0.00	100.00	0.00

統計日期：109 年 11 月 15 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之意願比例土地人數為 0%、建物人數為 0%、土地面積為 0%、建物面積為 0%，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 20.45%、建物人數為 0.00%、土地面積為 37.992%、建物面積為 0.00%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

伍、其他

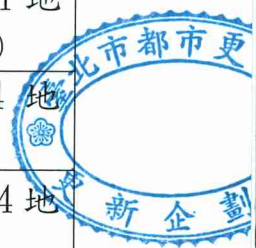
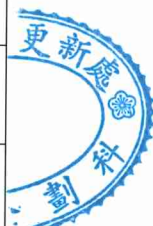
一、本更新單元依地籍測量分割結果為準，若涉及道路截角，則應剔除於更新單元外。

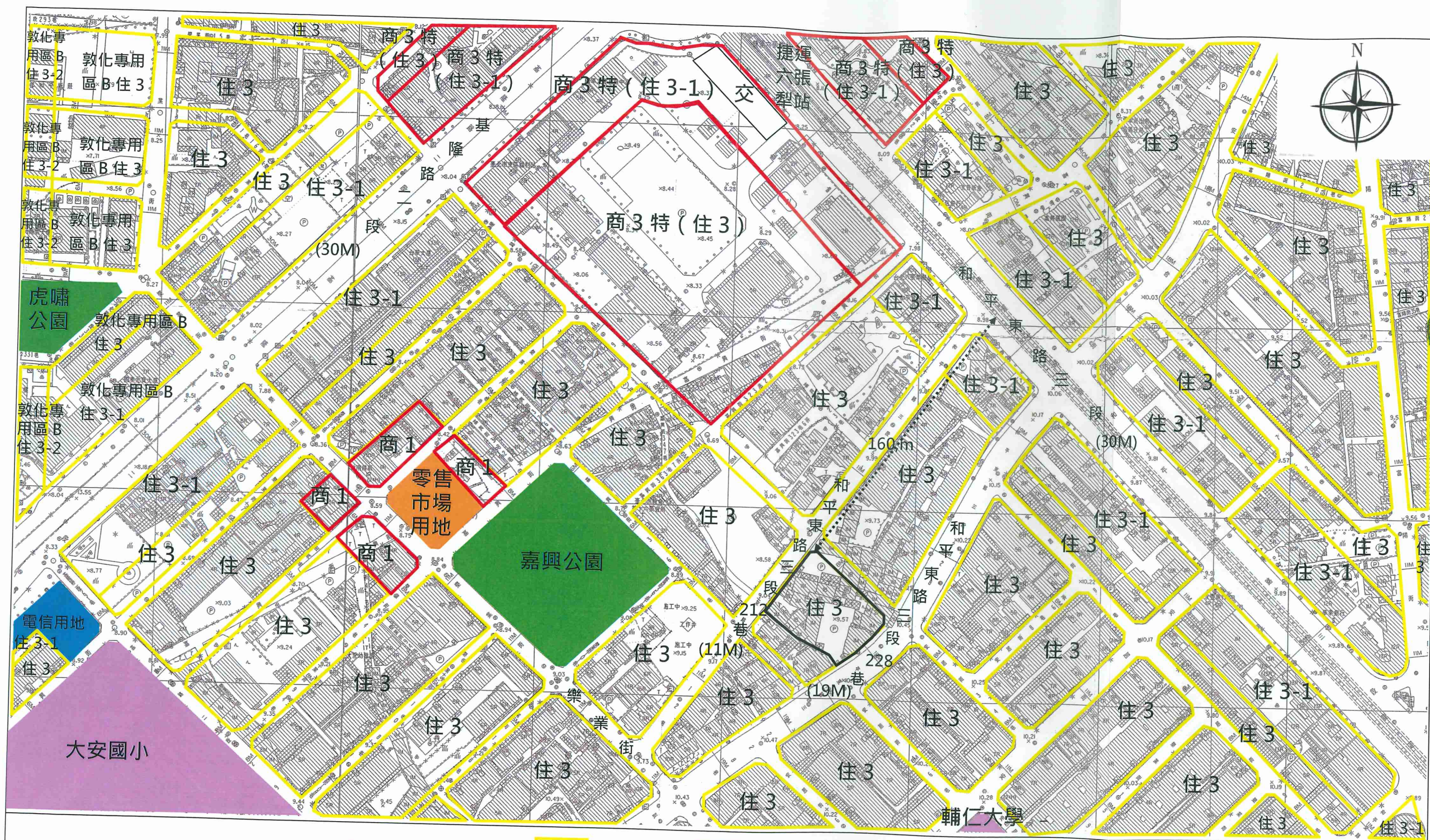
陸、附圖



表 4：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	107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號	台電嘉興街宿舍暨芳和國中周邊更新地區
B-1	98 年 6 月 15 日 第 09802561600 號	臺北市信義區三興段三小段 563-5 地號等 15 筆土地為更新單元
B-2	99 年 1 月 8 日 第 09805231300 號	劃定臺北市大安區學府段一小段 106 地號等 26 筆土地為更新單元
B-3	99 年 6 月 3 日 第 09901505000 號	劃定臺北市大安區學府段一小段 62 地號等 19 筆土地為更新單元
B-4	99 年 8 月 12 日 第 09902313600 號	劃定臺北市大安區學府段一小段 115-2 地號等 24 筆土地為更新單元
B-5	100 年 4 月 29 日 第 10001004900 號	劃定臺北市大安區辛亥段三小段 518 地號等 15 筆土地為更新單元
B-6	101 年 4 月 11 日 第 10130251100 號	劃定臺北市信義區犁和段二小段 470 地號等 20 筆土地為更新單元
B-7	101 年 4 月 26 日 第 10130275900 號	劃定臺北市信義區犁和段四小段 4 地號等 12 筆土地為更新單元(已失效)
B-8	101 年 5 月 8 日 第 10130259900 號	劃定臺北市大安區通化段六小段 408 地號等 11 筆土地為更新單元(已失效)
B-9	101 年 12 月 22 日 第 10131972900 號	劃定臺北市大安區辛亥段三小段 571 地號等 26 筆土地為更新單元(已失效)
B-10	102 年 7 月 5 日 第 10231049400 號	劃定臺北市大安區通化段三小段 84 地號等 7 筆土地為更新單元
B-11	103 年 2 月 20 日府都新字第 10232339800 號	劃定臺北市大安區辛亥段三小段 504 地號等 8 筆土地為更新單元(已失效)
B-12	104 年 5 月 1 日 第 10332416300 號	劃定臺北市大安區學府段一小段 195 地號 1 筆土地為更新單元(已失效)
B-13	104 年 11 月 8 日府都新字第 10431524300 號	劃定臺北市大安區辛亥段三小段 377 地號等 15 筆土地為更新單元
B-14	109 年 6 月 8 日府都新字第 1097003780 號	劃定臺北市大安區通化段六小段 665 地號等 31 筆土地為更新單元





臺北市都
新企

新麗
科

圖 2:更新單元都市計畫圖

圖例:



更新單元



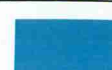
住宅區



商業區



交通用地



電信用地



學校用地



零售市場用地



公園(綠地)用地

比例尺:1/2000

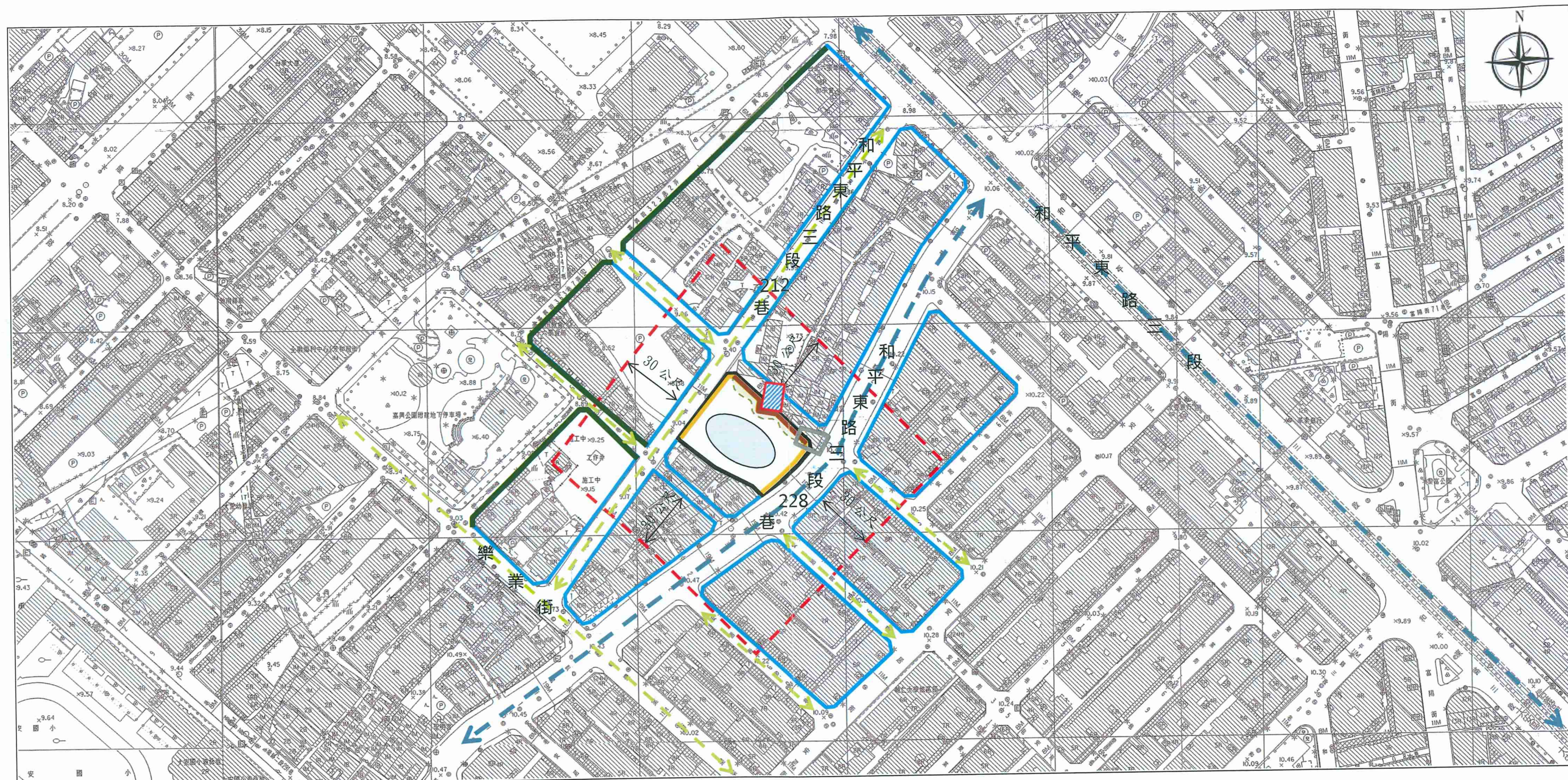


圖 3:更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖

- 街廓臨 8 公尺以上計畫道路側，建議退縮留設 2 公尺以上之無遮簷人行道或騎樓
- 街廓臨 8 公尺以上計畫道路側，退縮留設 2 公尺以上之無遮簷人行道或騎樓
- 街廓臨未達 8 公尺之計畫道路側，建議退縮補足 8 公尺並與道路順平處理後，另再退縮 2 公尺以上之無遮簷人行道或騎樓

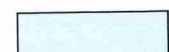
圖例:



更新單元



建議範圍



建築量體



退縮 3 公尺以上之無遮簷人行道



歷史建築範圍



違章建築範圍



主要道路



次要道路



綠化或開放空間

比例尺:1/ 2000

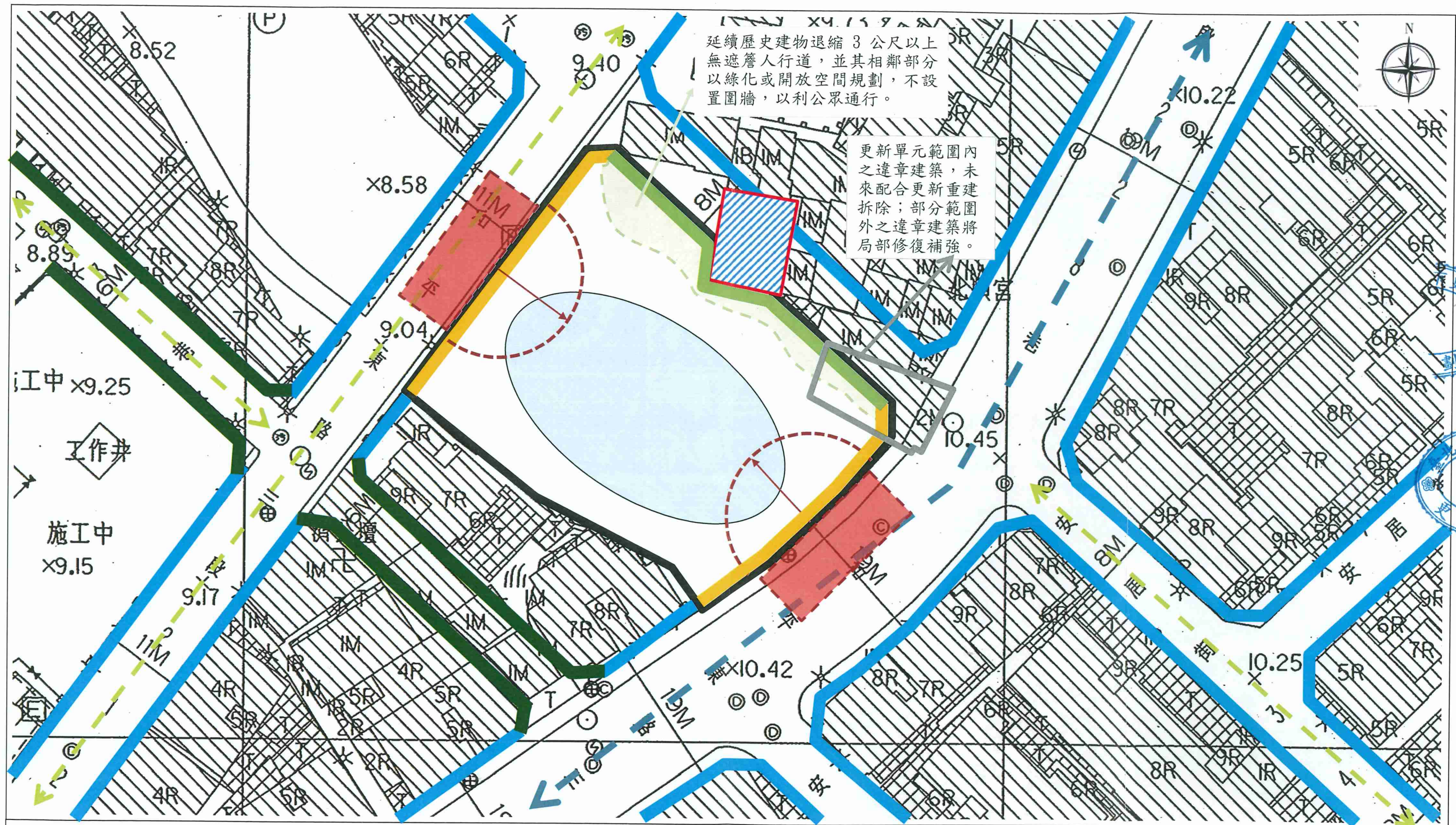


圖 4：更新單元範圍內規劃構想圖

圖例：

更新單元

歷史建築(六張犁高氏古厝)位置

建築量體

違章建築位置

消防救災活動空間
8m*20m r=11m

綠化或開放空間

比例尺：1/500

街廓臨 8 公尺以上計畫道
路，建議退縮留設 2 公尺以
上之無遮簷人行道或騎樓

街廓臨未達 8 公尺計畫道路，建議退縮 2 公
尺以上無遮簷人行道並與道路順平處理
後，另再退縮 2 公尺以上之無遮簷人行道

街廓臨 8 公尺以上計畫道
路，退縮留設 2 公尺以上
之無遮簷人行道或騎樓

退縮 3 公尺
以上之無遮
簷人行道

主要道路

次要道路

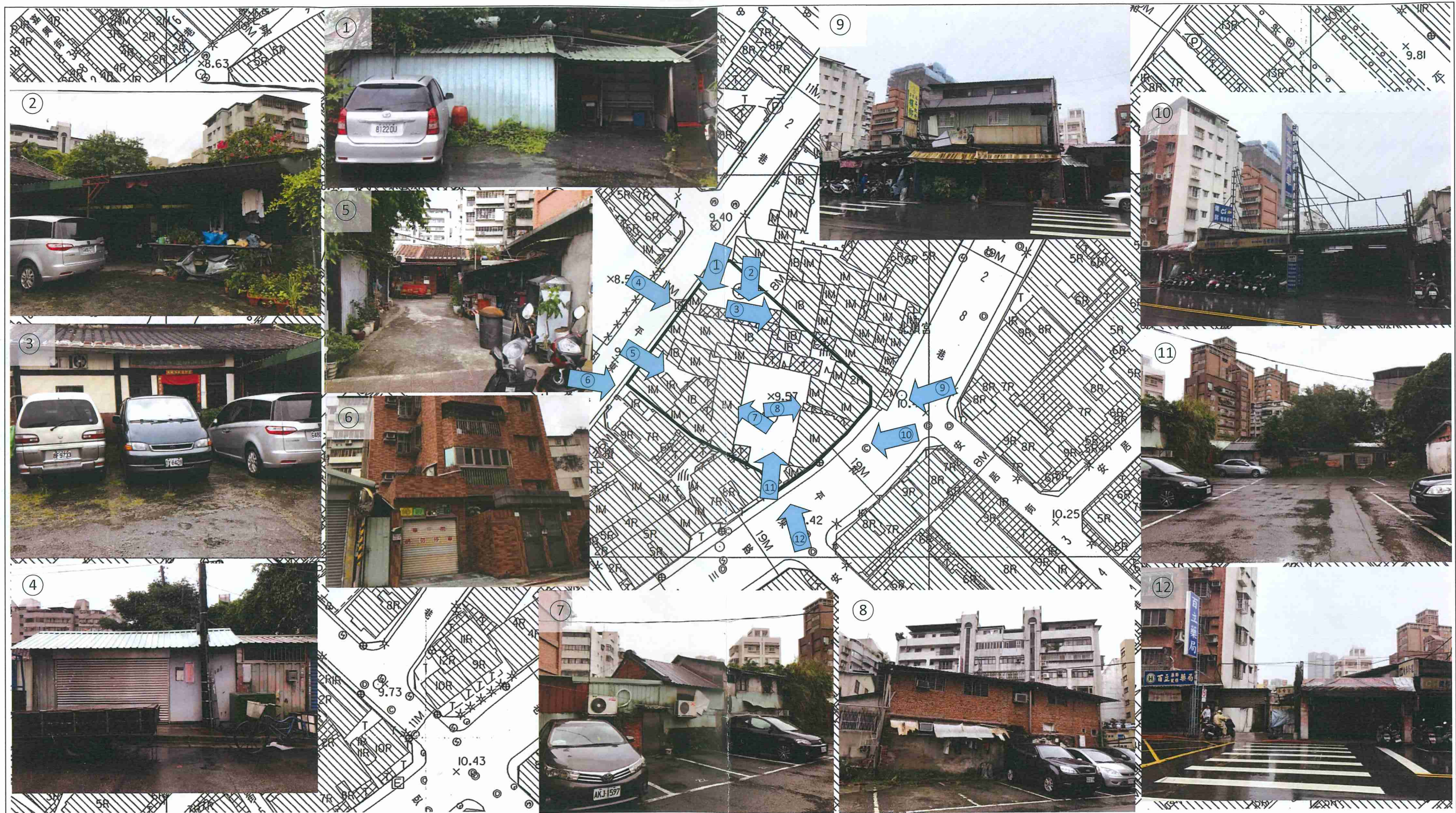


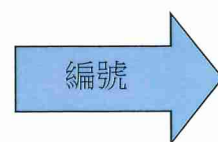
圖 5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例：



更新單元

編號



照片拍攝角度



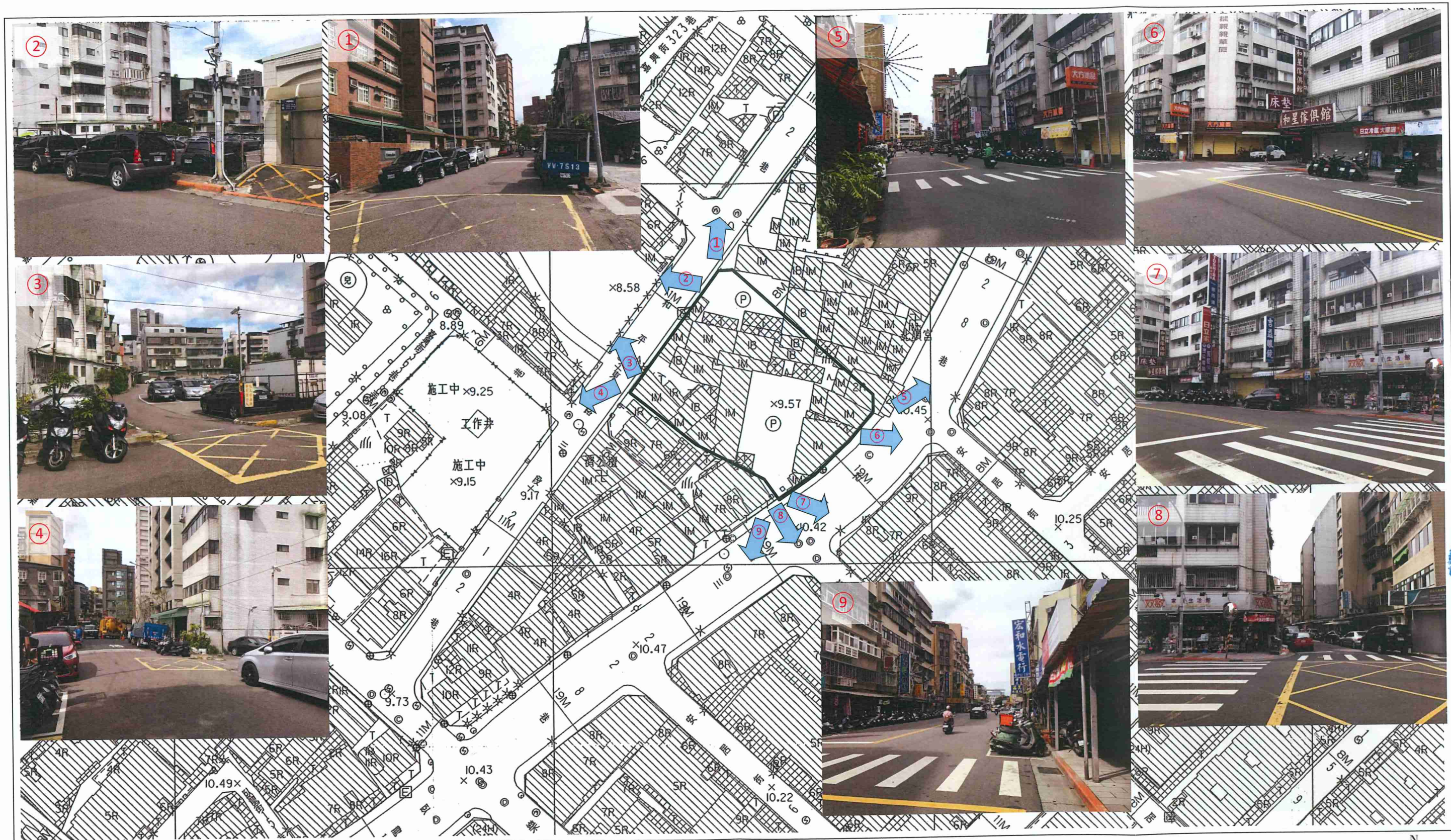


圖 6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例：更新單元

編號

照片拍攝角度

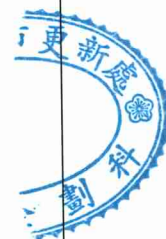
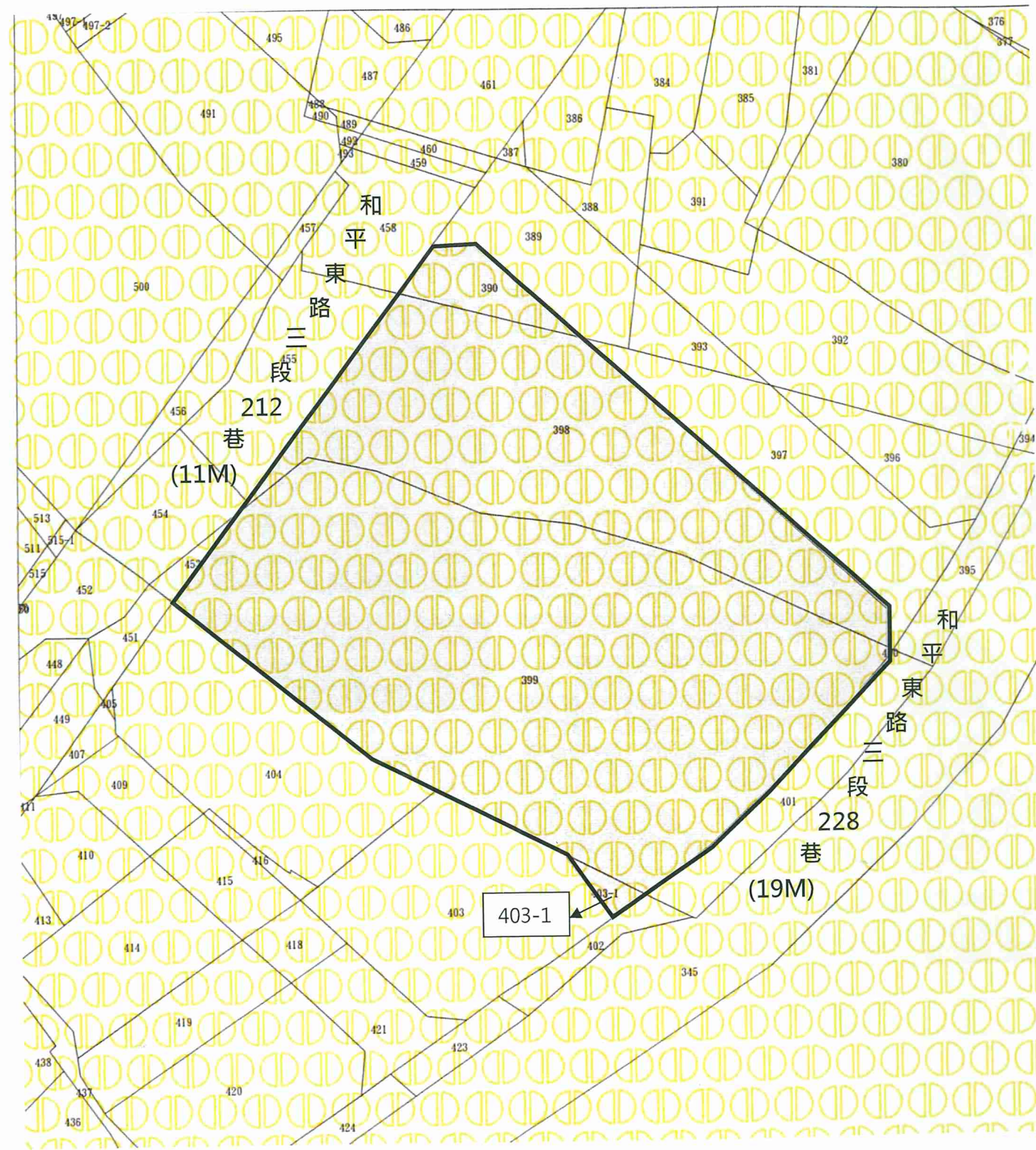




圖 7：更新單元建築物套繪圖

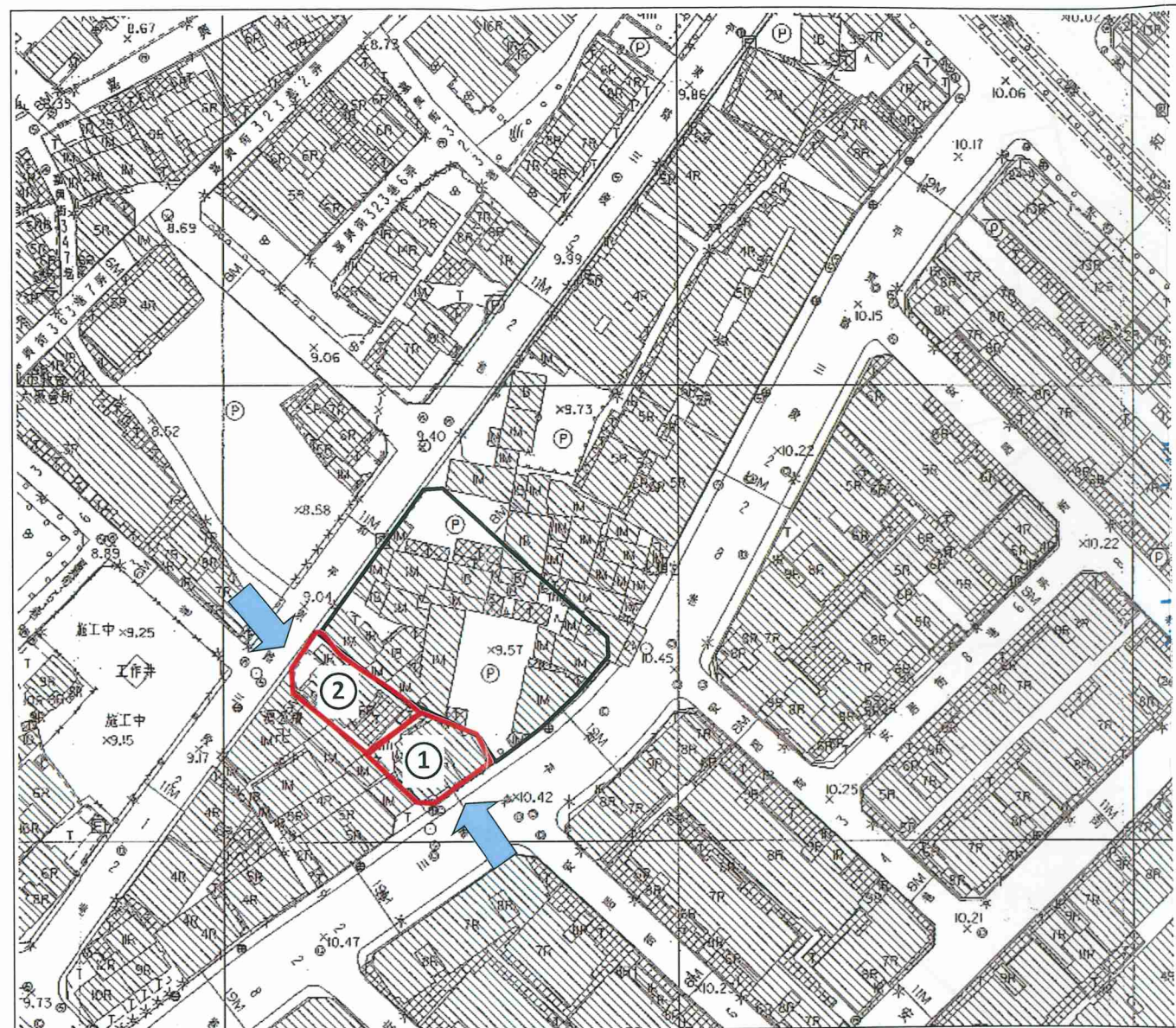
圖例：更新單元

比例尺：1/500



8：更新單元地籍圖 圖例：  更新單元

比例尺：1/500



位置	協調範圍土地面積 (m ²)	地號	建築物樓層數 (層)	建築物年期 (年)
西南側鄰地	676 m ²	①403	7層	37年
		②404、416	7層	23年

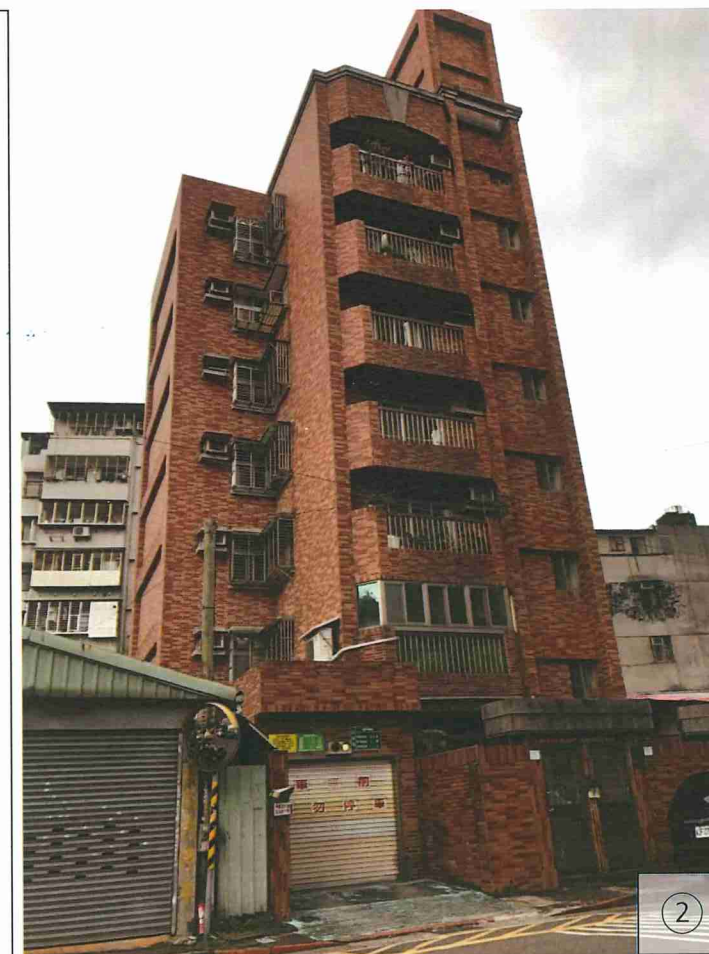


圖 9：鄰地協調範圍示意圖

圖例：



更新單元



南側鄰地範圍(404、404、416 地號)

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

本案無陳情意見。

附錄二、相關函文(公部門函復公文)

- 一、臺北市政府文化局 106 年 6 月 27 日北市文化資源字第 10631596000 號函。
- 二、臺北市政府工務局水利工程處 106 年 6 月 30 日北市工水下字第 10632448200 號函。
- 三、臺北市政府文化局 106 年 11 月 6 日北市文化文資字第 10631965900 號函。
- 四、臺北市政府文化局 109 年 2 月 14 日北市文化文資字第 10930125021 號函。
- 五、臺北市政府都市發展局 110 年 4 月 12 日北市都規字第 1103033231 號函
- 六、臺北市政府文化局 110 年 4 月 15 日北市文化文資字第 1103017051 號函。
- 七、臺北市建築管理工程處 110 年 4 月 22 日北市都建查字第 1106142656 號函。
- 八、臺北市都市更新處 110 年 4 月 26 日北市都新企字第 1106008720 號函。



市都

企

正 本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府文化局 函

地址：11008 臺北市信義區市府路1號4樓東北區

10558
臺北市松山區八德路三段2號12樓之1

承辦人：黃純玲
電話：1999(外縣市02-27208889)轉3664
電子信箱：bt-k2272003@mail.taipei.gov.tw

受文者：里美都市開發股份有限公司

發文日期：中華民國106年6月27日
發文字號：北市文化資源字第10631596000號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司辦理「劃定臺北市大安區辛亥段三小段390地號等4筆土地為更新單元」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106年6月22日里美字第106062201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範圍內喬木樹籍資料，區內7株樹木皆未達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1至3款認定標準，本局無意見；惟為維護本市珍貴綠色資源，仍請貴公司擇優將樹木原地保存。

正本：里美都市開發股份有限公司
副本：

局長 鍾永豐

第1頁 共1頁

本案依分層負責規定授權業務主管決行

、臺北市政府工務局水利工程處 106 年 6 月 30 日北市工水下字第 10632448200 號函。

正 本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

10558
臺北市松山區八德路3段2號12樓之1

地址：11008臺北市信義區市府路1號7樓西南區
承辦人：吳岳澤
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8192
傳真：27226313
電子信箱：da_10820@mail.taipei.gov.tw

受文者：里美都市開發股份有限公司

發文日期：中華民國106年6月30日
發文字號：北市工水下字第10632448200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「臺北市大安區辛亥段三小段390、398、399、403-1地號等4筆土地」為更新單元，其範圍內是否涉及公共排水溝渠使用案，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司106年6月21日里美字第106062103號函。
- 二、本案經本處現場勘查，臺北市大安區辛亥段三小段390、398、399、403-1地號等4筆土地周邊仍存有具公共排水功能之既有排水溝(確實位置應辦理鑑界)，請申請人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，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)，再依程序併建照向本市建築管理工程處申請，屆時本處將配合審查。
- 三、本案處理之滿意度調查表及相關建議，歡迎至「臺北便民服務雲」之「臺北市政府人民陳情案件滿意度意見調查表」網頁(網址：https://servcloud.taipei.gov.tw/SCDM/Complaints_Qus.aspx)，直接填寫網路問卷，您的相關意見將作為本府提升人民陳情案件服務品質之參考。

正本：里美都市開發股份有限公司
副本：

處長楊明祥

本案依分層負責規定
授權業務主管決行

正 本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府文化局 函

10558
臺北市松山區八德路三段2號12樓之1

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東北區
承辦人：李咏萱
電話：02-27208889#3644
電子信箱：bt-shiuan122@mail.taipei.gov.tw

受文者：里美都市開發股份有限公司

發文日期：中華民國106年11月6日
發文字號：北市文化文資字第10631965900號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關函詢本市大安區辛亥段三小段390地號等4筆土地為更新單元範圍，是否涉及文化資產一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司106年10月20日里美字第106102001號函。
- 二、旨揭基地範圍（門牌：大安區和平東路三段212巷39、41、43、43-1、43-2、45、47、49、51、51-1號、和平東路三段228巷48、48-2、臨50、52號及和平東路三段228巷64號）無本市公告之文化資產或列冊管理建物，爰於文化資產部份無列管事項；惟開發過程中如發現具文化資產價值之建造物、疑似遺址或具古物價值時，仍請依據文化資產保存法第33、35、57及77條等相關規定辦理。

正本：里美都市開發股份有限公司
副本：

局長 鍾永豐

檔 號：

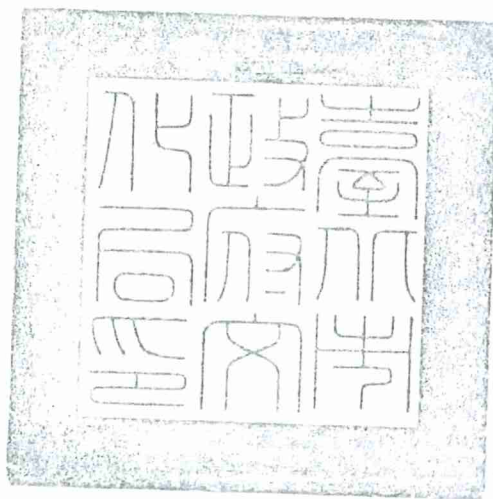
保存年限：

臺北市政府文化局 公告

發文日期：中華民國109年2月14日

發文字號：北市文化文資字第10930125021號

附件：如公告事項二、(四)



主旨：登錄「六張犁高氏古厝」為本市歷史建築。

依據：文化資產保存法第18條、歷史建築紀念建築登錄廢止審查及輔助辦法第5條。

公告事項：

一、依據文化資產保存法第4條規定，文化資產主管機關在直轄市為直轄市政府，臺北市政府業於96年6月1日以府文化秘字第09631165300號公告，自公告日起委任本局主管文化資產保存業務事項。

二、登錄「六張犁高氏古厝」為本市歷史建築。

(一)名稱：六張犁高氏古厝。

(二)種類：宅第。

(三)位置或地址：臺北市大安區和平東路三段212巷39號、41號。

(四)歷史建築及其所定著土地範圍之面積及地號：歷史建築本體為大安區和平東路三段212巷39號、41號建築本體，建物無建號登記，建築物坐落土地為大安區辛亥段三小段392（部分，該筆土地面積300平方公尺）、393（



市都市

新企

部分，該筆土地面積48平方公尺）、397（部分，該筆土地面積256平方公尺）、398（部分，該筆土地面積645平方公尺）地號等4筆土地（建築本體及定著土地範圍詳附圖）。（實際保存面積須以保存範圍實測數據為準）

(五)登錄理由及其法令依據：

- 1、本建築為安溪大平高氏家族移居臺北之見證，三合院格局之傳統住宅，建築構造反映泉州安溪地區之特色，二跳斗拱出簷、正面無退縮之凹壽、燕尾式屋脊，皆外觀可見之特色。
- 2、建物現況僅正堂保存較完整，部分磚構造、部分牆面保存清代土垆磚土墁牆之材料。原為正身七開間，護龍五間，正身之明間、次間、稍間以暗廊相通，為防禦設計。
- 3、符合歷史建築紀念建築登錄廢止審查及輔助辦法第2條第1項第1、2、3款登錄基準。

三、本件文化資產所有人或其他利害關係人對本件行政處分如有不服，請依文化資產保存法第9條第2項、訴願法第14條第2項及第58條規定，自知悉本件行政處分次日起30日內，繕具訴願書，以正本向本局遞送（地址：臺北市信義區市府路1號4樓東北區），並將副本寄送本府法務局（地址：臺北市信義區市府路1號8樓東北區）。訴願之提起以本局收受訴願書之日期為準，而非投郵日，為避免郵遞遲誤，宜儘早送件，以維權益。

局長蔡宗雄

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓南區
承辦人：鄭宇鈞
電話：02-27208889/1999轉8271
傳真：02-27593317
電子信箱：udd-10962yu@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國110年4月12日
發文字號：北市都規字第1103033231號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市大安區辛亥段三小段390地號等4筆土地都市更新單元涉及歷史建物座落於未開闢道路用地，是否涉及土地使用分區變更及其他相關規定一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依本局110年4月6日北市都授新字第11060016694號函辦理。
- 二、查旨揭歷史建築部分範圍座落之道路用地（本市大安區辛亥段三小段393、397地號），係依本府51年9月1日府工字第37209號公告「北市第31、32、33等號細部計畫圖」劃設道路用地至今，該道路用地目前未有受理都市計畫變更申請案件，且依文化資產保存法第26條規定，歷史建築之修復及再利用，其土地使用得不受都市計畫法之限制。至旨案是否涉及土地使用分區變更一事，因涉及文化資產保存法令，請洽本府文化局表示意見。

正本：臺北市都市更新處



檔 號：
保存年限：

臺北市政府文化局 函

地址：11008 臺北市信義區市府路 1 號 4 樓東
北區

承辦人：林子尹

電話：02-27208889/1999 轉 3662

傳真：2758-2427

電子信箱：bt-cathy722@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 110 年 4 月 15 日

發文字號：北市文化文資字第 1103017051 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

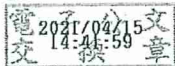
附件：如說明三 (14937705_1103017051_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：有關貴局函詢「臺北市大安區辛亥段三小段 390 地號等 4 筆
土地為更新單元」案涉及文化資產議題一案，復如說明，
請查照。

說明：

- 一、復貴局 110 年 4 月 6 日北市都授新字第 11060016692 號函。
- 二、本更新案範圍涉及歷史建築定著土地，為利歷史建築之保
存，以及確認與新建物之配置關係，應提送歷史建築修復
及再利用計畫予本局審查。
- 三、本局前於 109 年 4 月 21 日辦理會勘，請文資委員建議保存範
圍，土地保存範圍為正身四周外牆向外 3 公尺。檢附大安地
政事務所辦理測繪及面積計算成果圖影本 1 份供參。

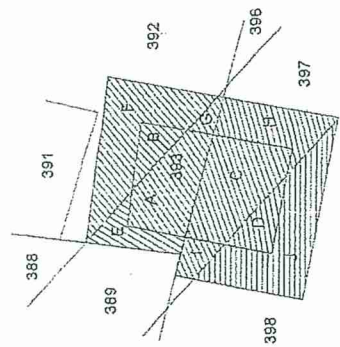
正本：臺北市政府都市發展局

副本：



臺北市大安地政事務所土地複丈成果圖

土地坐落	大安區辛亥路三段 392、393、397、398地號	
	日期	109年06月15日
	字號	大安土字第053500~053800號
複丈日期	109年07月10日	
附記	一、本複丈成果圖僅供所有權人參考之用，其四至界址應以地政事務所鑑界，經權利人認定之實測成果為準。 二、對於本案鑑定界址結果如有異議，請依據地籍測量實施規則第221條規定辦理。	
說明	建築線或道路邊緣線以建築管理機關指示(定)為準。 ☒ 地籍線 ☐ 使用範圍 本案依臺北市政府文化局109年6月12日北市文化文資字第1093022573號函囑託辦理測繪歷史建築範圍位置及計算面積。	



編號	面積(平方公尺)	門牌	地號	備註
A	31.3	和平東路三段212巷39號、40號	393	歷史建築位址
B	9.5		392	
C	41.1		397	
D	11.2		398	
E	13.2		393	向外平移3公尺範圍 (依文化局指示向外平移3公尺範圍不含389地號)
F	45.4		392	
G	3.7		393	
H	26.0		397	
I	6.8		397	
J	48.4		398	

依文化局指示面積計算四捨五入至小數下第一位

主任簡玉昆
測量課課長決行
中華民國 壹零 玖年 柒月 廿 貳日



檔 號：
保存年限：

臺北市建築管理工程處 函

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：鄭玉鴻
電話：02-27208889轉8441
電子信箱：bm1849@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國110年4月22日
發文字號：北市都建查字第1106142656號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關翁國欽君委託里美都市開發股份有限公司申請自行劃定本市大安區辛亥段三小段390地號等4筆土地為都市更新單元涉及違建切割疑義一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴處110年4月6日北市都授新字第11060016693號函。
- 二、依「臺北市違章建築處理規則」規定，83年12月31日以前之既存違建或既存違建依原規模無增加高度或面積之修繕行為，得列入分類分期程序處理，予以拍照列管，暫免查報處分；84年1月1日以後及施工中之新違建，則當依上述規定予以查報。再查同規則第25條：「既存違建應拍照列管，列入分類分期計畫處理。但列入本府專案處理或有危害公共安全。．．．．．由都發局訂定計畫優先執行查報拆除。．．．．．五、妨礙市容觀瞻或都市更新：指經都發局會同本府文化局、衛生局及環保局會勘認定衝擊週邊居住環境或妨礙都市更新之推動者。」。
- 三、旨案土地上建物，查本府航遙測圖資平台83年航空照片圖有顯影，係屬既存違建，暫免查報處分，若經貴處認定有

臺北市都市更新處 1100422

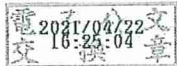


HOAA1106008720

妨礙都市更新之推動者，得依上開規則第25條規定邀集相關單位會勘認定後函知本處，本處將配合優先執行查報拆除。

正本：臺北市都市更新處

副本：



八、臺北市都市更新處 110 年 4 月 26 日北市都新企字第 1106008720 號函。

副 本

檔 號：

保存年限：

臺北市都市更新處 函

100009

臺北市中正區北平東路30號14樓

受文者：里美都市開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年4月26日

發文字號：北市都新企字第1106008720號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

地址：104105臺北市中山區南京東
路3段168號17樓

承辦人：張中睿

電話：02-27815696轉3024

電子信箱：ur00855@mail.taipei.gov.
tw

主旨：有關臺端委託里美都市開發股份有限公司申請自行劃定「
臺北市大安區辛亥段三小段390地號等4筆土地都市更新單
元」一案，涉範圍內違建切割疑義事宜，轉知主管機關意
見，請查照。

說明：

- 一、依本府建築管理工程處110年4月22日北市都建查字第
1106142656號函辦理。
- 二、隨函檢附上開函文影本，請依公有土地機關意見辦理後
續更新事宜。並請於本文送達日起30日內提送劃定更新
單元相關書件至本處，屆期不補正或補正不符規定者，
將駁回申請案，如有疑問請逕洽本處，當竭誠為您解答。

正本：翁國欽

副本：里美都市開發股份有限公司（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人員執行



市都市

新企

