

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市大安區仁愛段二小段 298 地號等 5 筆土地為
更新單元檢討書

申請人：葉詩鑑

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、建築物及地區環境狀況評估標準	6
四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形	7
五、更新單元涉及畸零地檢討情形	7
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	7
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	7
十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形	8
伍、其他	9
陸、附圖	9
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表	33
附錄二、相關函文（公部門函復公文）	33



圖目錄

圖 1 更新單元位置圖	11
圖 2 更新單元都市計畫圖	17
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	19
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖	21
圖 5 更新單元範圍內現況照片圖	23
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖	25
圖 7 更新單元建築物套繪圖	27
圖 8 更新單元地籍圖	29
圖 9 鄰地協調範圍示意圖	31

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	8
表 3 相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表	9
表 4 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表	13



案 名：劃定臺北市大安區仁愛段二小段 298 地號等 5 筆土地為更新單元檢討書

申請人：葉詩鑑

- 一、計畫位置：本更新單元位於臺北市大安區仁愛路四段、忠孝東路四段 216 巷、仁愛路四段 345 巷 2 弄及仁愛路四段 345 巷所圍街廓內之東側。
- 二、計畫範圍：臺北市大安區仁愛段二小段 298、298-1、299-1、299-3、300-1 地號等 5 筆土地。
- 三、計畫面積：2,194 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

本更新單元位於仁愛路四段(60公尺)、忠孝東路四段216巷(15公尺)、仁愛路四段345巷2弄(8公尺)及仁愛路四段345巷(8公尺)所圍街廓內之東側(詳圖2)。範圍包括臺北市大安區仁愛段二小段298、298-1、299-1、299-3、300-1地號等5筆土地，單元面積2,194平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於74年2月28日府工二字第06030號公告「修訂南京東路、光復路、仁愛路、敦化路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」及91年7月18日府都二字第09115304500號公告「擬定「臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」條文案」計畫範圍內，後經臺北市府108年4月25日府都規字第10830178021號公告「臺北市松山區都市計畫通盤檢討細部計畫案」，並於該通盤檢討細部計畫案中修訂「臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」，爰本更新單元所在位置依前述修訂後之管制要點，屬敦化南北路特定專用區(B區)(依都市計畫說明書圖規定辦理)(原屬第肆種住宅區)，及敦化南北路特定專用區(B區)(依都市計畫說明書圖規定辦理)(原屬第肆之壹種住宅區)，建蔽率皆為50%，容積率分別為300%及400%。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

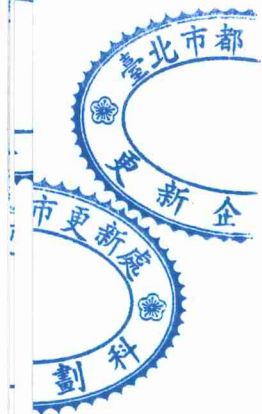
本更新單元內土地使用現況主要為住宅、商業混合使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有1棟建物，屋齡約46年，建物為15層樓鋼筋混凝土造建物。現況為住宅及一樓商業使用。

(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住宅或商



業使用，土地使用分區屬第四種住宅區或敦化南北路特定專用區(B區)。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含大安區仁愛段二小段 298、298-1、299-1、299-3、300-1 地號等 5 筆土地，總面積 2,194 平方公尺，其中 36.90 平方公尺為國有土地，管理單位為財政部國有財產署，其餘為私有土地。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有 1 棟合法建築物，計有 60 戶。建物總樓地板面積 15,939.82 平方公尺，其中 1 戶為國有，管理單位為財政部國有財產署，面積為 291.82 平方公尺，門牌仁愛路四段 343 號 13 樓。建築物共同使用部分有 1,003/10,000 比例未登記產權，面積為 104.69 平方公尺，其餘為私有建物。

表 1 土地及合法建築物權屬統計表

	權屬/管理機關		面積(平方公尺)	比例(%)
	公有	財政部國有財產署		
土地	私有		2157.10	98.32
	合計		2194.00	100.00
合法建築物	公有	財政部國有財產署	291.82	1.83
	私有		15,543.31	97.51
	未登記		104.69	0.66
	合計		15,939.82	100.00

四、更新課題

(一) 房屋老舊、未達耐震

更新單元內建築物年期已逾 30 年，耐震不符現行建築技術規則之規定。

(二) 汽、機車停車空間不足

範圍內現況建物地下室無法定停車位，造成停車問題外部化，未具都市應有之生活機能及周邊地區整體發展。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

本更新單元位於仁愛路四段，周邊都市計畫使用分區多屬敦化南北路特定專用區，臨仁愛路兩側之建築物現況多為高樓層之建築，而一、二樓多為商業使用，整體而言，土地使用現況多數能符合都市計畫使用目標。

更新單元周邊 500 公尺範圍內公共設施分布情形如後所列，有 2 處學校用地(仁愛國中、仁愛小學、光復國小)、3 處公園用地(國父紀念館、敦安公園、延吉公園)、2 處綠地(仁愛圓環、光信公園)、1 處機關用地(延吉綜合福利服務大樓)、1 處市場用地(超級市場兼集合住宅)、1 處停車場用地(僑安地下停車場)。

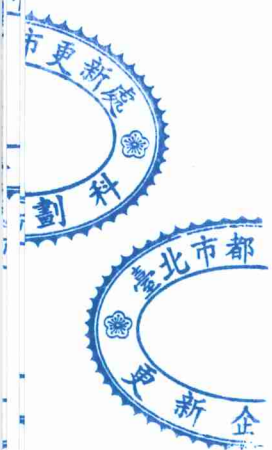
二、周邊環境發展

本更新單元所在街廓及相鄰街廓，一、二樓沿街面部分為商業使用，而三樓以上多為住宅使用。更新單元所在街廓及相鄰街廓，其臨仁愛路側現況有留設騎樓或無遮簷人行道，非臨仁愛路側則多未留設人行空間，而仁愛路四段 345 巷、仁愛路四段 345 巷 2 弄為單行道，現況皆有劃設標線行人行道。

為配合配合敦化南北路特定專用區管制與臺北市土地使用分區管制自治條例規定，建議更新單元東西側敦化南北路特定專用區 B 區街廓，未來開發後臨接仁愛路側留設至少 4 公尺帶狀開放空間，其餘道路側退縮留設至少 3.64 公尺無遮簷人行道。北側住宅區街廓周邊退縮留設至少 1.5 公尺無遮簷人行道。

本更新單元所在街廓則是依據敦化南北路特定專用區管制，於臨仁愛路側留設 4 公尺帶狀開放空間，其餘則留設 3.64 公尺無遮簷人行道，並植栽綠化環境，提供友善、安全的步行空間，形塑良好都市景觀。

更新單元周邊交通方面，主要道路為仁愛路四段、忠孝東路四段、敦化南路、光復南路。公共運輸鄰近捷運板南線之國父紀念館站、忠孝敦化站，另有多條公車幹線行經。基地北側為東區商圈，有明曜百貨公司和多家連鎖店，周邊生活機能便利、交通條件便捷。



三、整體規劃構想

本更新單元配合前點及圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖對周邊環境發展之建議構想說明如下：

(一) 更新單元範圍外：

本案更新單元未涉及計畫道路未開闢之處理。

(二) 更新單元範圍內：

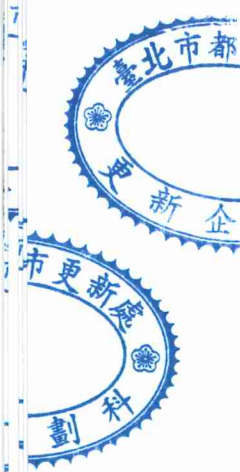
1. 延續周邊都市環境紋理，維護都市整體景觀整體考量周邊建築物配置，將與鄰近地區景觀環境相互調和，建築量體採集中設置，更新後將提高建築物高度以留設更充足之開放空間。
2. 降低開發對社區環境之影響，規劃停車需求內部化，避免開發後衍生之停車需求，減少地區交通衝擊及對外部道路所造成之影響。
3. 考量整體人行環境品質、地區防災機能需求，適當留設與鄰棟間隔距離，並配合地區開放空間與人行活動系統，未來東側仁愛路四段 345 巷、北側仁愛路四段 345 巷 2 弄規劃退縮留設 2 公尺之無遮簷人行道，並加強綠美化，藉以提供完善且安全之步行空間，以維護人行安全及提升地區環境品質。
4. 提升都市防災機能，基地內藉由集中留設開放空間並加以綠化，提供行人及住戶休憩之外，亦作為災害緩衝及臨時防災避難空間，並且改善建築物的耐震設計，以確保震災害發生時建物結構安全無虞。

(三) 其他

公益性設施及相關配置之規劃構想說明

表 2 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. 配合周邊現有人行動線留設無遮簷人行道，藉以提供友善、舒適之步行與自行車動線。 2. 停車需求內部化，改善現況路邊停車之情形，並且汽機車出入動線集中由次要道路進出，降低對主要幹道之衝擊。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	1. 以綠建築設計為原則，降低更新後建築物對於周邊環境之負擔，提供舒適的社區環境，達到永續、節能減碳之目標。 2. 加強基地保水，並且改善排水設施，藉以提昇都市防災功能。
3	提供地區性公益回饋	1. 基地鄰計畫道路(東側仁愛路四段 345 巷、北側仁愛路四段 345 巷 2 弄)退縮留設 2 公尺無遮簷人行道，並與道路順平，沿線增加綠美化，提供社區及鄰近居民安全舒適之人行道。 2. 集中留設開放空間並加以綠化，提供行人及住戶休憩，作為災害緩衝及臨時防災避難空間。
4	推動友善無障礙空間	室內外動線導入與整體規劃設計納入通用設計理念，人行步道以順平處理，將提供舒適與友善之無障礙使用公共空間。



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（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 2,194 平方公尺，其所在街廓面積約為 4,616 平方公尺，約占該街廓 47.53%，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 項第二款「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，指標（三）、指標（六）規定。

- (一) 指標三：「更新單元內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 1 棟，其總面積為 15,939.82 平方公尺，逾使用年限 30 年之鋼筋混凝土造建築物面積為 15,939.82 平方公尺，佔建築物總面積比例 100%；逾使用年限之建築物經新北市土木技師公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/未達一定標準之棟數，合計為 1 棟，佔全部建築物棟數比例 100%，符合規定。

- (二)指標六：「更新單元內符合第三款所定各目構造年限之合法建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達三分之一以上，且符合下列二款情形之一：(一)無設置電梯設備之棟數達二分之一以上。(二)法定停車位數低於戶數十分之七之棟數，達二分之一以上。」：申請範圍內總計合法建築物 1 棟，共有 1 棟約 46 年鋼筋混凝土造建築物逾使用年限，占範圍內建築物總棟數比例為 100%。前開建築物經魏名好建築師簽認，無設置法定停車位數低於戶數十分之七之棟數共 1 棟，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

本更新單元經魏名好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

本更新單元內之公有土地，將依都市更新條例第 47 條參與本都市更新，並於未來參與分配或以標售、專案讓售予實施者。

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

本更新單元經魏名好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 11 月 21 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 3 更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表

私有人數及面積 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）	75	70	2,157.10	15,648.00
目前有更新意願數（B）	54	54	1,741.45	12,408.76
目前有更新意願比 （B/A）	72.00%	77.14%	80.73%	79.30%
目前無更新意願數（C）	1	1	36.90	291.82
目前無更新意願比 （C/A）	1.3%	1.43%	1.71%	1.86%
目前未表達意願數（D）	20	15	378.75	2,842.73
目前未表達意願比 （D/A）	26.67%	21.43%	17.56%	18.17%

統計日期：109 年 12 月 6 日止

備註：1.所有權人數與面積皆以扣除公有數量。

2.因範圍內建物共同使用之 5319 建號謄本登記缺少 1,003/10,000，故表 2 合法建築物面積加總(B+C+D)不等於全區總和(A)，合法建築物更新意願比加總(B/A+C/A+D/A)加總未達 100%。

(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 1 棟建築物為業已建築完成且年期約 33 年（或相鄰土地面積為 2,422 平方公尺），相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 109 年 11 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 相鄰土地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）	94	94	2,422.00	23,405.67
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）	3	3	58.37	563.36
目前無更新意願比 （C/A）	3.19%	3.19%	2.41%	2.41%
目前未表達意願數（D）	91	91	2,363.63	22,842.31
目前未表達意願比 （D/A）	96.81%	96.81%	97.59%	97.59%

統計日期：109 年 12 月 6 日止

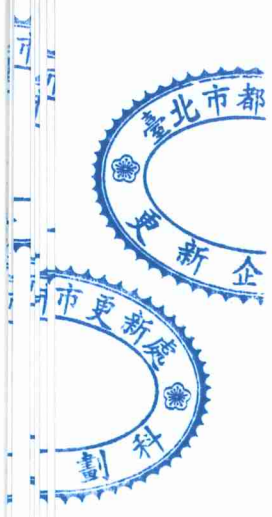
（三）更新單元範圍涉及鄰地納入之處理情形

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 72.00%、建物人數為 77.14%、土地面積為 80.73%、建物面積為 79.30%，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



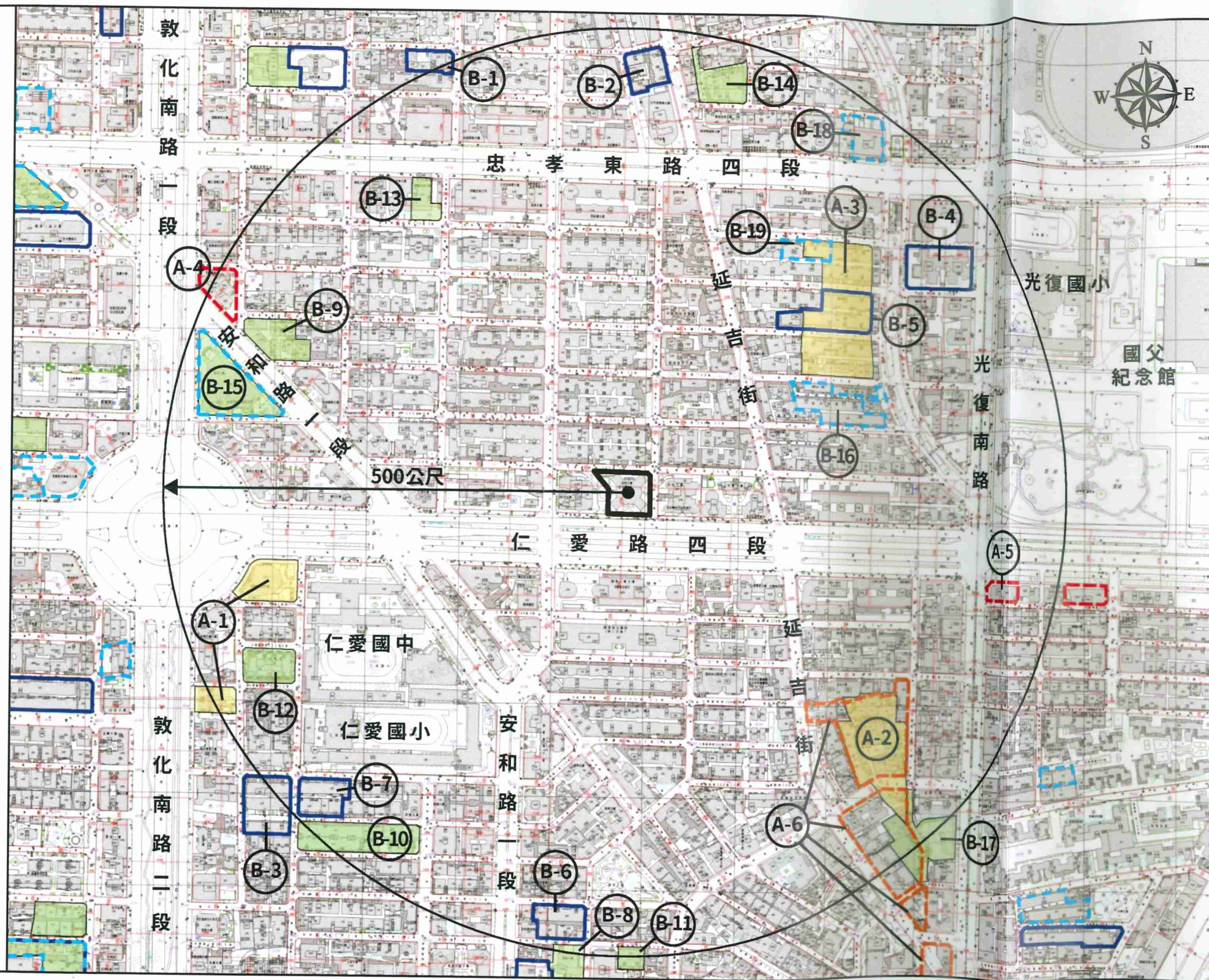


圖1：更新單元位置圖

圖例：



更新單元



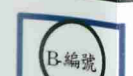
鄰近已公告
都市計畫劃定
更新地區



鄰近已公告
107年公劃
更新地區



鄰近已公告
更新地區(廢止
89、91年公劃
更新地區)



鄰近已劃定
公告自劃定
更新單元
鄰近已劃定
核准自劃定
更新單元



鄰近已劃定
更新單元
(已失效)

比例尺：
1/5,000



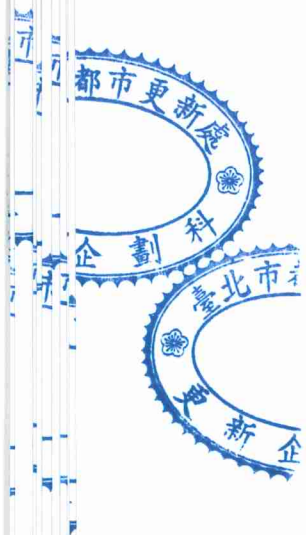
表 5 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

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	大安區・仁愛路圓環東南側更新地區
A-2	89 年 6 月 26 日府 都四字第 8904521800 號	大安區・光復南路 456 巷附近更新地區
A-3	89 年 6 月 26 日府 都四字第 8904521800 號	大安區・僑安新村更新地區
A-4	91 年 11 月 19 日 府都四字第 09125869500 號	大安區・仁愛段二小段 679、679-1、680 地號（原勝利大廈）更新單元
A-5	94 年 8 月 12 日府 都規字第 09406012400 號	信義區・逸仙段三小段 294-4 地號等 1 筆 （原尚華仁愛大樓）更新單元(921 震災)
A-6	107 年 12 月 10 日 府都新字第 10720232311 號	107 年劃定臺北市都市更新地區暨擬定 都市更新計畫案「大安-4 光復南路 456 巷附近更新地區」
B-1	95 年 3 月 24 日府 都新字第 09577380800 號	劃定臺北市大安區仁愛段六小段 344 地 號等 7 筆土地為更新地區(更新單元)
B-2	96 年 7 月 17 日府 都新字第 09604315000 號	劃定臺北市大安區仁愛段六小段 84 地 號等 14 筆土地為更新單元
B-3	96 年 9 月 13 日府 都新字第 09604720800 號	劃定臺北市大安區仁愛段四小段 225 地 號等 25 筆土地為更新單元
B-4	99 年 9 月 17 日府 都新字第 09902919200 號	劃定臺北市大安區仁愛段一小段 5 地號 1 筆土地為更新單元
B-5	99 年 11 月 26 日 府都新字第 09903758500 號	劃定臺北市大安區仁愛段一小段 114 地 號等 16 筆土地為更新單元
B-6	100 年 4 月 29 日	劃定臺北市大安區仁愛段三小段 560 地



編號	劃定日期及文號	案名
	府都新字第 10001010500 號	號等 9 筆土地為更新單元
B-7	100 年 12 月 7 日 府都新字第 10003569600 號	劃定臺北市大安區仁愛段四小段 192 地 號等 13 筆土地為更新單元
B-8	101 年 5 月 4 日府 都新字第 10130102100 號	劃定臺北市大安區仁愛段三小段 596 地 號等 2 筆土地為更新單元(已失效)
B-9	101 年 11 月 14 日 府都新字第 10131693100 號	劃定臺北市大安區仁愛段二小段 644 地 號等 9 筆(已失效)
B-10	102 年 3 月 22 日 府都新字第 10132629900 號	劃定臺北市大安區仁愛段四小段 280 地 號等 21 筆土地為更新單元(已失效)
B-11	102 年 6 月 14 日 府都新字第 10230855500 號	劃定臺北市大安區仁愛段三小段 654 地 號等 4 筆土地為更新單元(已失效)
B-12	102 年 8 月 23 日 府都新字第 10230507300 號	劃定臺北市大安區仁愛段四小段 81 地 號等 6 筆土地為更新單元(已失效)
B-13	103 年 8 月 18 日 府都新字第 10330713500 號	劃定臺北市大安區仁愛段二小段 429 地 號等 4 筆土地為更新單元(已失效)
B-14	103 年 9 月 9 日府 都新字第 10331094700 號	劃定臺北市大安區仁愛段五小段 414-4 地號等 4 筆土地為更新單元(已失效)
B-15	104 年 5 月 21 日 府都新字第 10331957400 號	劃定臺北市大安區仁愛段二小段 687 地 號 1 筆土地為更新單元(已失效)
B-16	104 年 5 月 23 日 府都新字第 10431968900 號	劃定臺北市大安區仁愛段一小段 162-2 地號等 16 筆土地為更新單元
B-17	106 年 2 月 9 日府 都新字第 10532667000 號	劃定臺北市大安區仁愛段一小段 796 地 號等 34 筆土地為更新單元(已失效)
B-18	108 年 1 月 19 日	劃定臺北市大安區仁愛段五小段 480 地

編號	劃定日期及文號	案名
	府都新字第 10730441000 號	號 1 筆土地為更新單元
B-19	109 年 12 月 28 日 府都新字第 1097016324 號	劃定臺北市大安區仁愛段一小段 85 地 號等 5 筆土地為更新單元



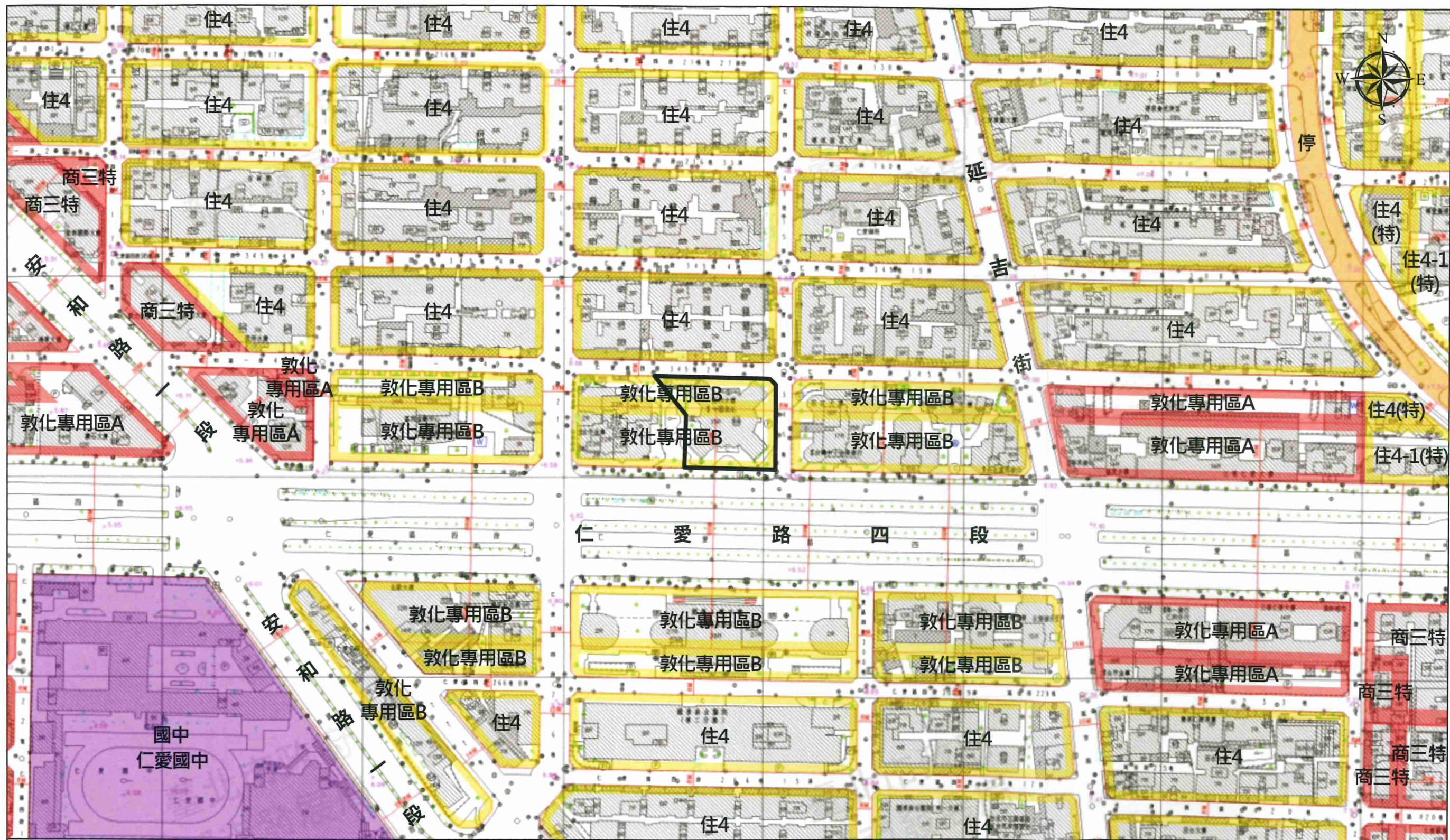


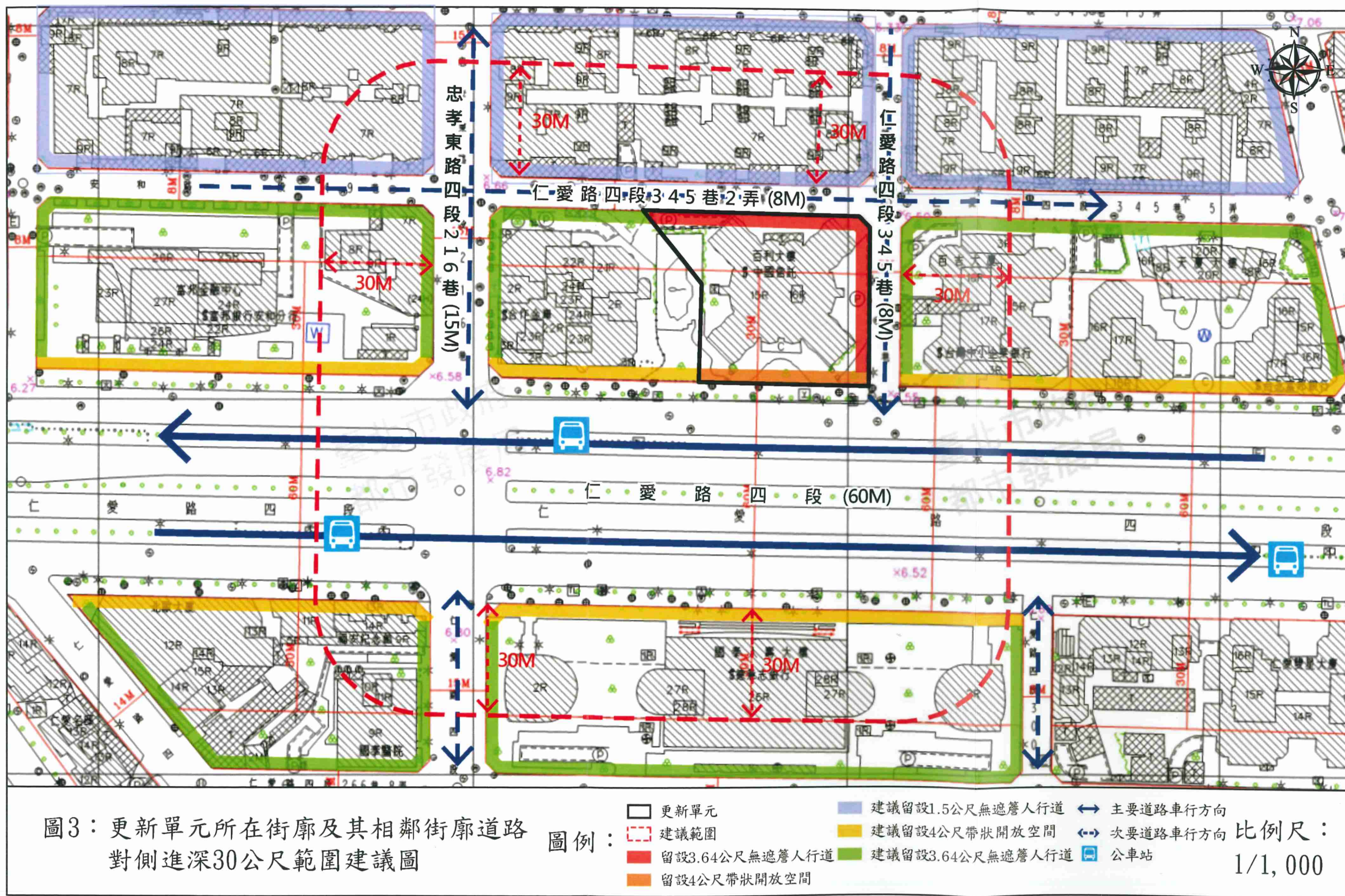
圖2：更新單元都市計畫圖

圖例：

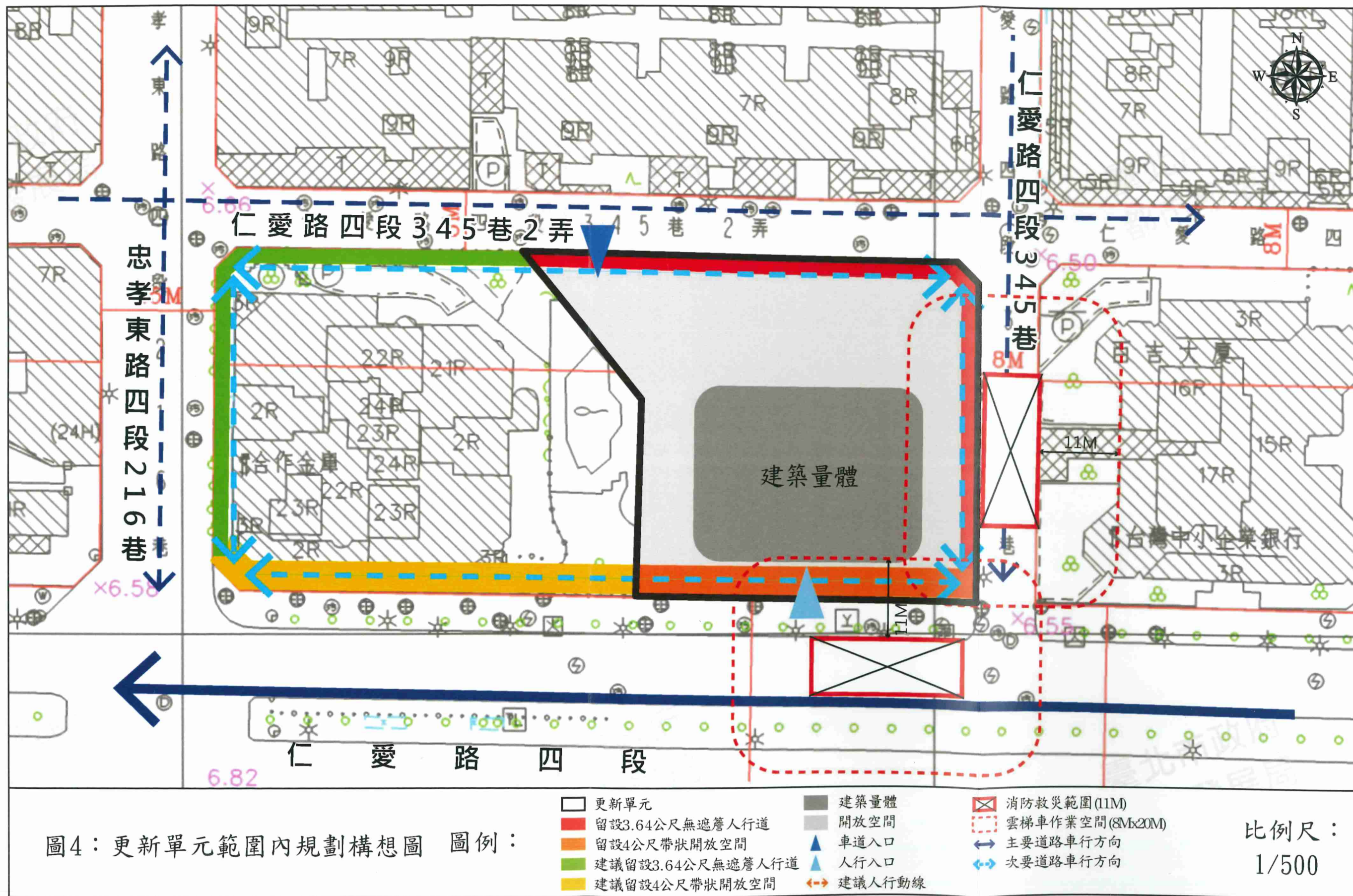
更新單元	第四種住宅區	敦化專用區B	停車場用地
第三種商業特別區	第四種住宅區(特)	國中用地	
敦化專用區A	第四之一種住宅區(特)	國小用地	

比例尺：
1/2,000











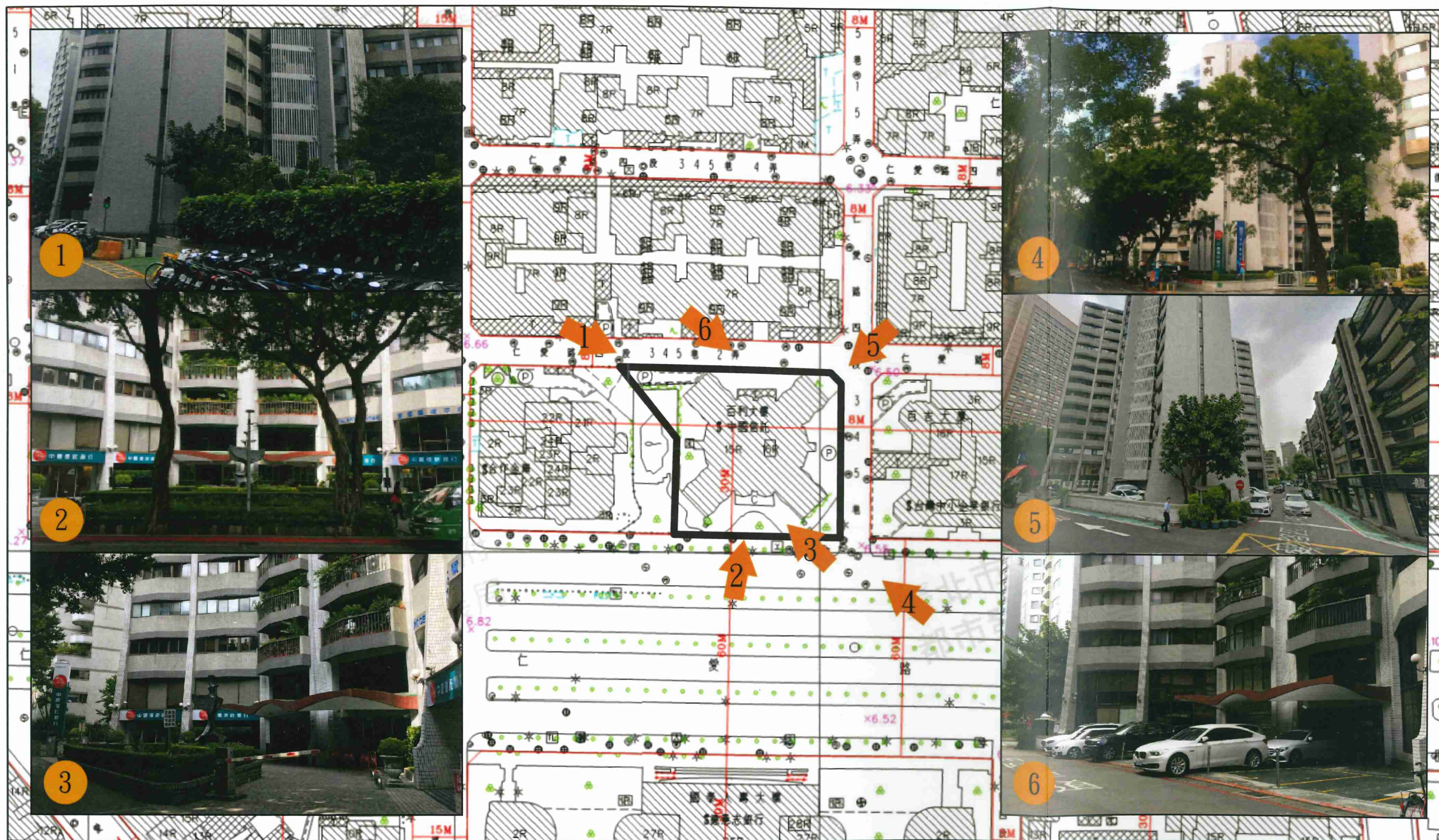


圖5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例： 更新單元 ➡ 拍攝角度、編號



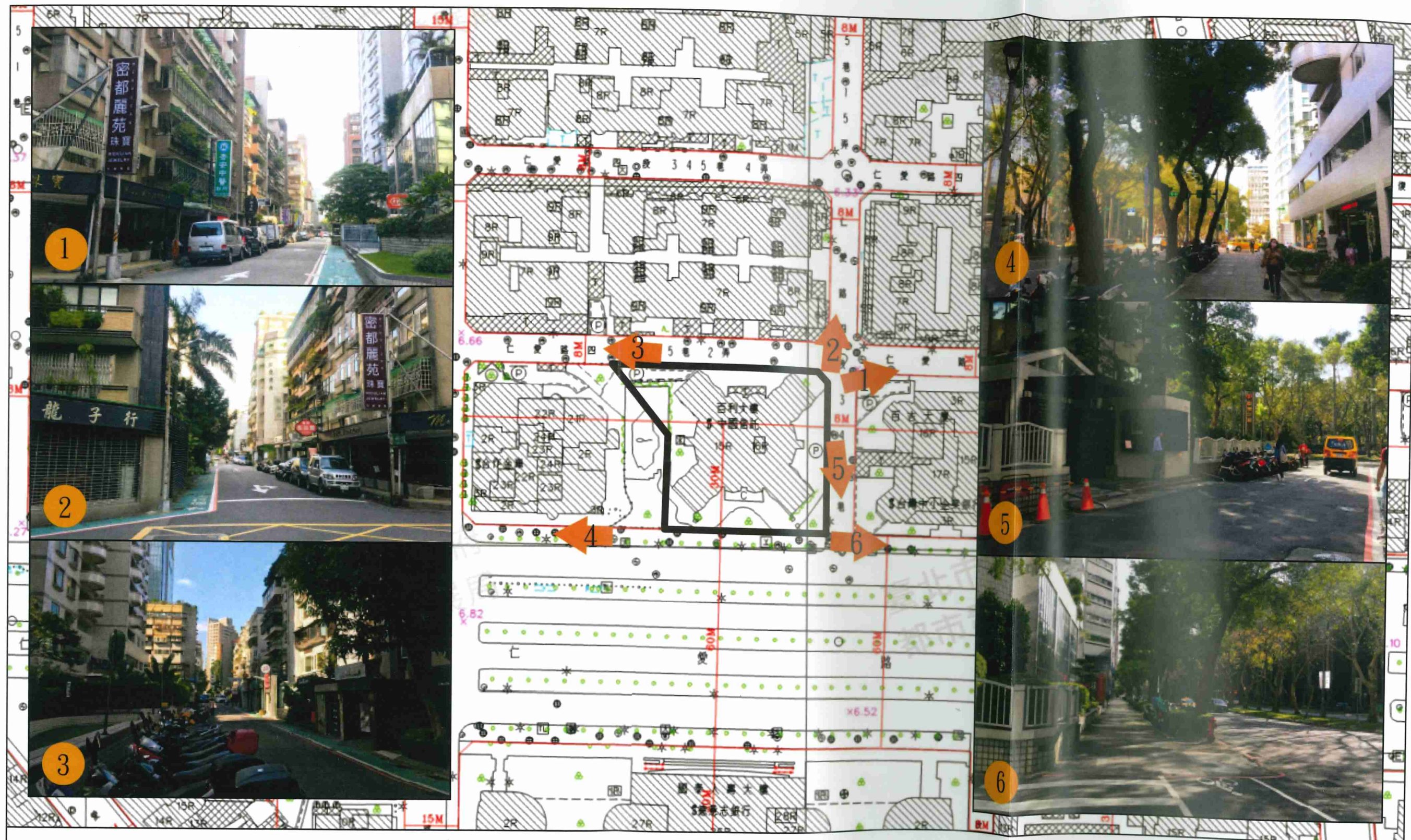


圖6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例： 更新單元

➡ 拍攝角度、編號



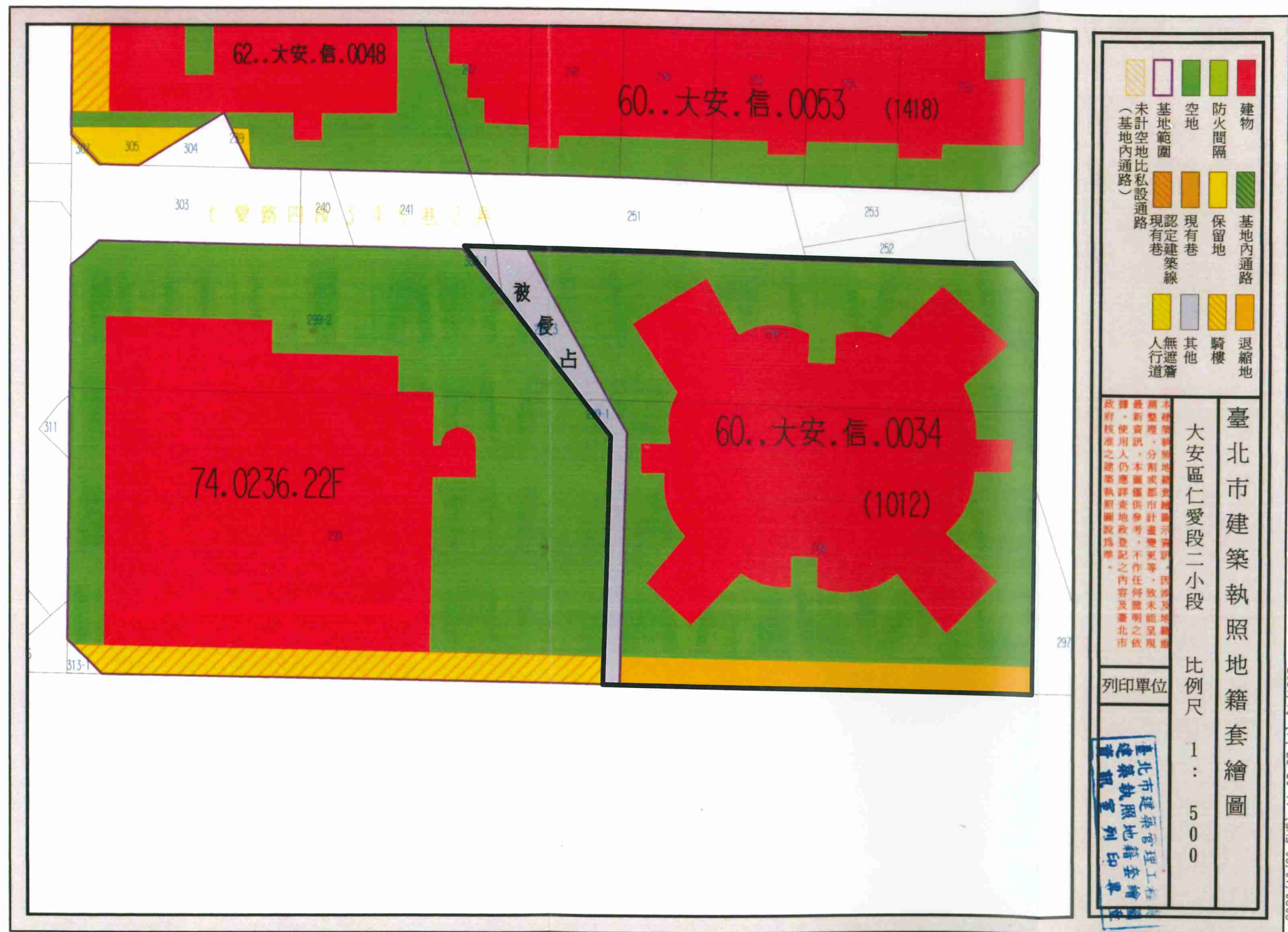


圖7：更新單元建築物套繪圖

圖例： 更新單元

比例尺：
1/500



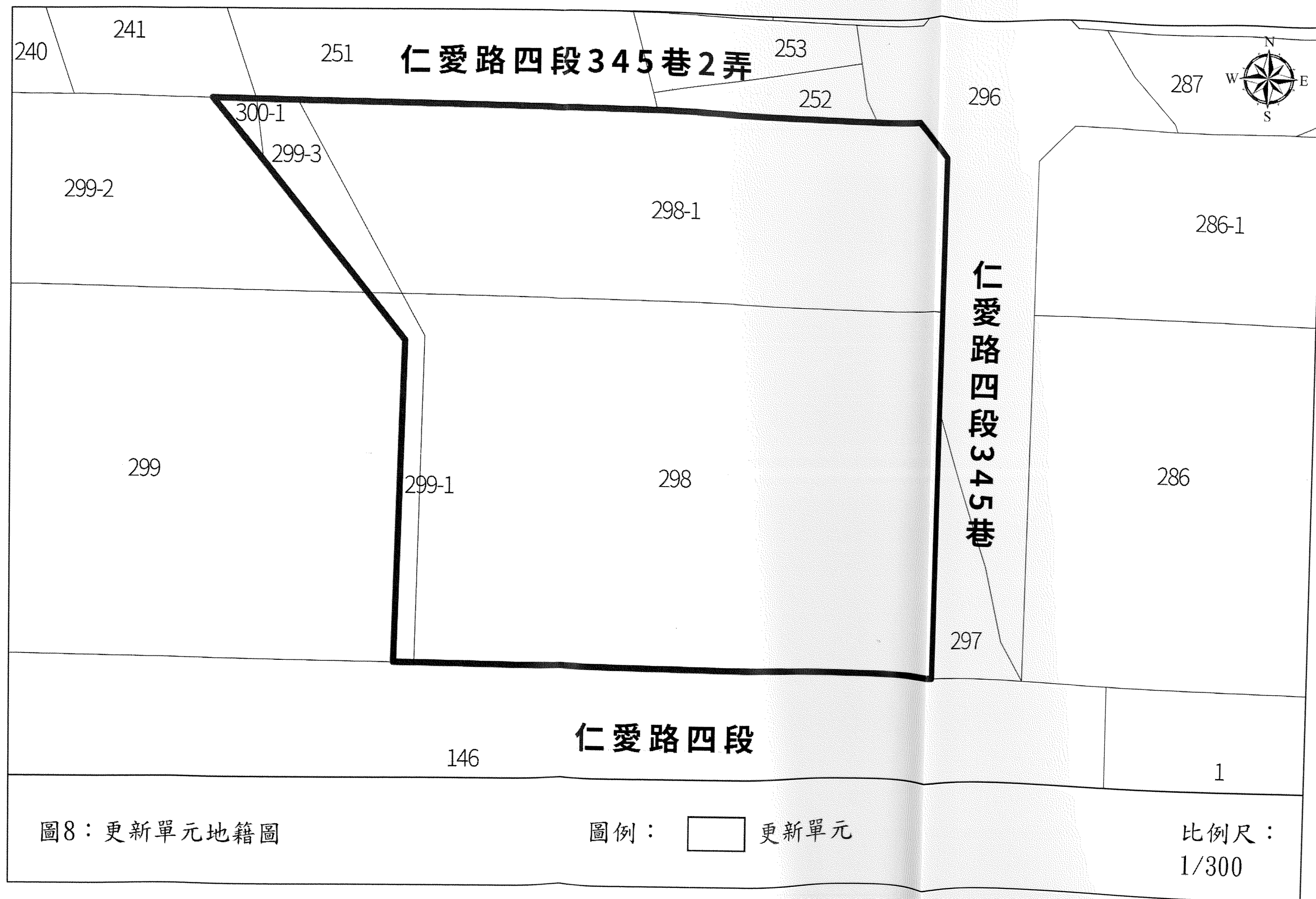


圖8：更新單元地籍圖

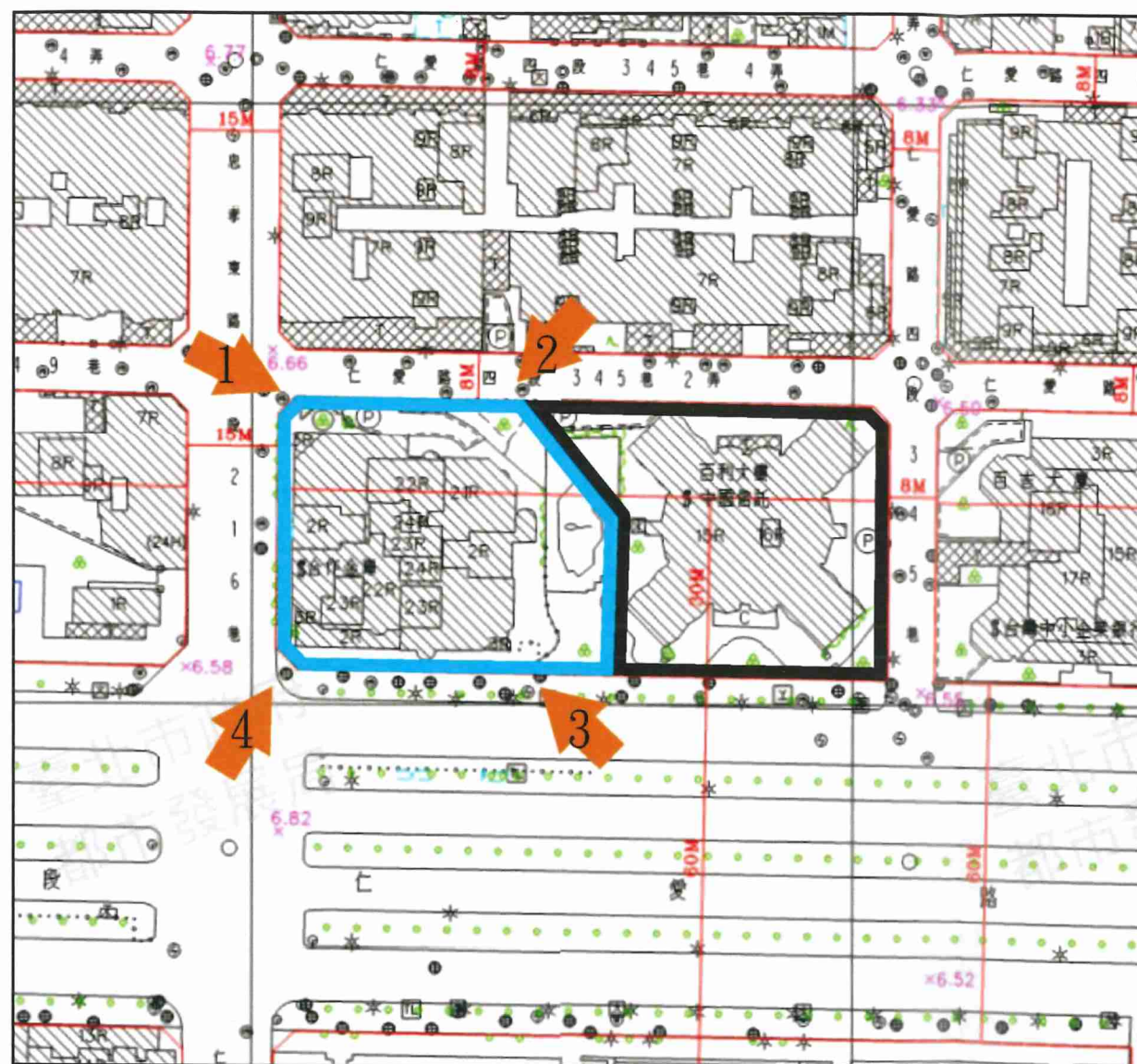
圖例：



更新單元

比例尺：
1/300





位置	協調範圍 土地面積 (m ²)	建築物樓層數(層)	建築物年期(年)
西側鄰地	2,422 m ²	22層	34年

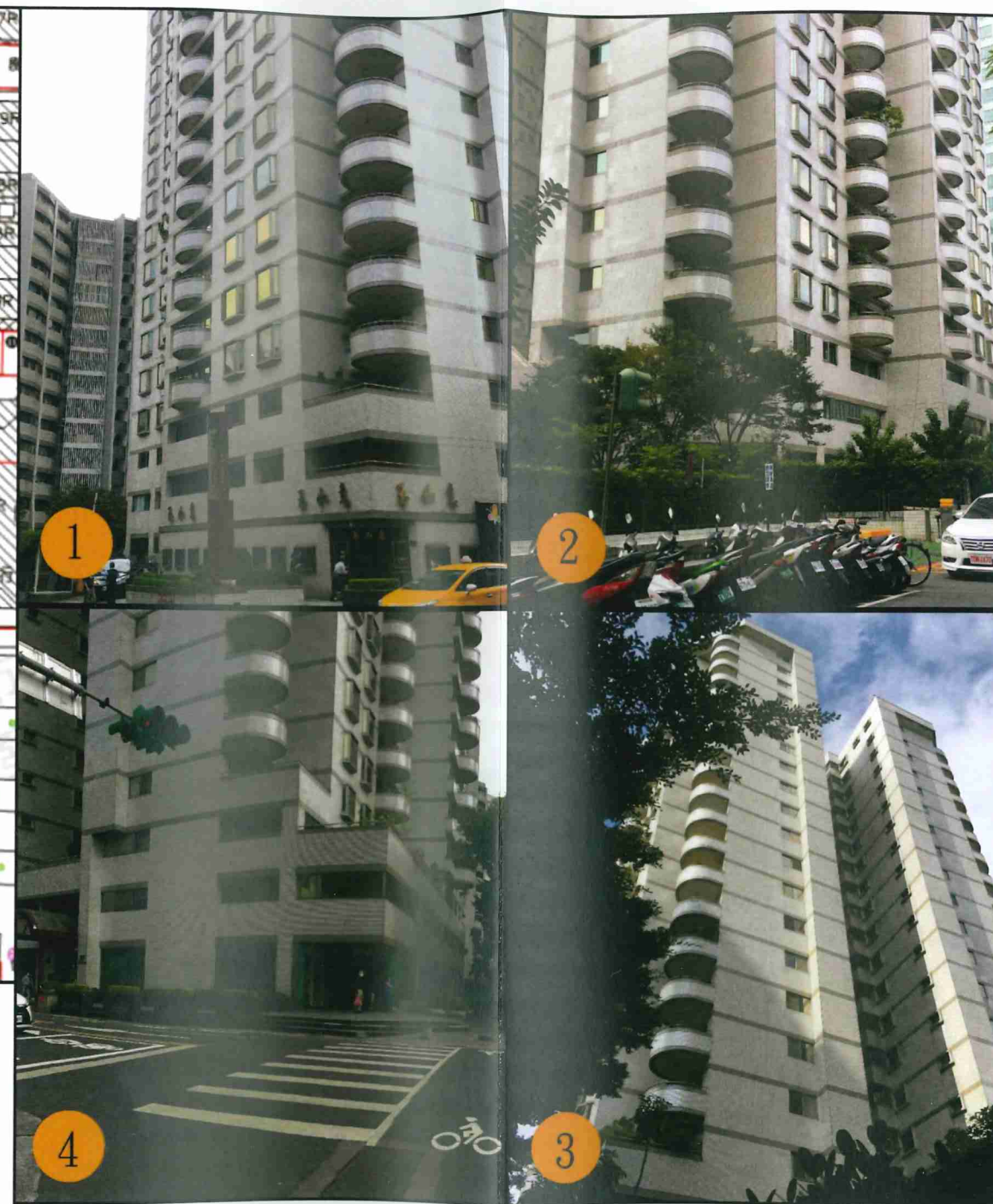


圖9：鄰地協調範圍示意圖

圖例： 更新單元 西側臨地範圍



附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

無。

附錄二、相關函文（公部門函復公文）

- 一、 臺北市政府文化局 109 年 11 月 6 日北市文化資源字第 1093030404 號
- 二、 臺北市政府工務局衛生下水道工程處 109 年 11 月 10 日北市工衛營字第 1093052405 號
- 三、 臺北市政府文化局 109 年 11 月 11 日北市文化文資字第 1093030405 號函
- 四、 臺北市政府工務局水利工程處 109 年 11 月 13 日北市工水下字第 1096010594 號函
- 五、 臺北市政府文化局 110 年 1 月 22 日北市文化資源字第 1103000915 號

一、 臺北市政府文化局 109 年 11 月 6 日北市文化資源字第
1093030404 號

補發

正本

檔號：

保存年限：

臺北市政府文化局 函

10563

臺北市光復南路 35 號 11 樓之 1

受文者：中國建築經理股份有限公司

發文日期：中華民國 109 年 11 月 6 日

發文字號：北市文化資源字第 1093030404 號

類別：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：李欣蘋

電話：02-27208889(或 1999)轉分機
3570

電子信箱：bt-99118@mail.taipei.
gov.tw



主旨：有關貴公司函詢「大安區仁愛段二小段 298 地號等 5 筆土地
為更新單元」是否涉及受保護樹木一案，復如說明，請查
照。

說明：

- 一、復貴公司 109 年 11 月 3 日 (109) 中專字第 1069 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「施工全區內」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
查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。
- 三、經查貴公司檢具資料仍有缺漏不齊之處，其內容應逐株
呈現樹種名稱、樹胸徑、樹胸圍等清晰可見量測數值近
照，與樹木高度量測方式（如採比例法，請於樹木全景
照中輔助說明）。亦或逕至本局官網/受保護樹木/相關法
令與檔案下載 (<https://www.culture.gov.taipei/>) 參考樹木
量測方式與樹籍資料清冊範例。
- 四、綜上，本局無從判斷案內是否有已達列管標準之受保護
樹木，建請依前述說明補正再提。全案倘有相關問題，



日期	109.12.14
收文	1185 號

第 1 頁 共 2 頁

請洽本局承辦人李欣蘋小姐（分機3570）說明暨提供協助。

正本：中國建築經理股份有限公司
副本：臺北市都市更新處

局長蔡宗雄

本案依分層負責規定授權業務主管決行





二、 臺北市政府工務局衛生下水道工程處 109 年 11 月 10 日北市
工衛營字第 1093052405 號

檔 號：
保存年限：

臺北市政府工務局衛生下水道工程處 函

地址：10376 臺北市大同區酒泉街235號

承辦人：陳宗晨

電話：25973183轉188

電子信箱：sso20199@mail.taipei.gov.

tw

受文者：中國建築經理股份有限公司

發文日期：中華民國109年11月10日

發文字號：北市工衛營字第1093052405號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：



主旨：有關貴公司函詢本市大安區仁愛段二小段298地號等5筆土地範圍內建築物是否已完成污水管路接管案，復請查照。

說明：

一、復貴公司109年11月3日(109)中專字第1067號函。

二、經查旨揭地號範圍內門牌皆已銜接至公共污水下水道系統。

正本：中國建築經理股份有限公司

副本：電 2020/11/10 文
交 18:44:58 換 章

日期	109.11.10
(109) 變更	收文字第1020號

三、 臺北市政府文化局 109 年 11 月 11 日北市文化文資字第
1093030405 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府文化局 函

10563

臺北市松山區光復南路35號11樓之1

受文者：中國建築經理股份有限公司

發文日期：中華民國109年11月11日

發文字號：北市文化文資字第1093030405號

類別：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：林子尹

電話：02-27208889/1999轉3662

電子信箱：bt-cathy722@mail.taipei.

gov.tw



主旨：有關貴公司函詢本市「大安區仁愛段二小段298地號等5筆土地」是否涉及文化資產相關事宜一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依貴公司109年11月3日(109)中專字第1068號函辦理。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：大安區仁愛段二小段298、298-1、299-1、299-3及300-1地號5筆。

(二)建物：大安區仁愛段二小段417至476、5319、5363建號等62筆。

(三)地址：大安區仁愛路4段337、339、341、343號。

三、查旨揭基地範圍內建物未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。

四、惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若有發見具古蹟、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：中國建築經理股份有限公司

副本：

局長蔡宗雄

日期	109.11.12
(109)字第	1032號

第1頁共1頁

四、臺北市府工務局水利工程處 109 年 11 月 13 日北市工水下
字第 1096010594 號函

檔 號：
保存年限：

臺北市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：王志城
電話：02-27208889/1999轉2647
傳真：02-27203351
電子信箱：da_21466@mail.taipei.gov.
tw



受文者：中國建築經理股份有限公司

發文日期：中華民國109年11月13日
發文字號：北市工水下字第1096010594號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司函詢申請自行劃定「臺北市大安區仁愛段2小
段298、298-1、299-1、299-3及300-1地號等5筆土地為更
新單元」案是否涉及溝渠事宜，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司109年11月4日(109)中專字第1072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

日期	109.11.18
(109)中專	收文字第1063號

第 1 頁，共 2 頁

勘查，請勿任意變更或廢除，以免影響排水安全。

正本：中國建築經理股份有限公司

副本：





五、臺北市府文化局 110 年 1 月 22 日北市文化資源字第 1103000915 號

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市府文化局 函

105407

台北市松山區光復南路35號11樓之1

受文者：中國建築經理股份有限公司

發文日期：中華民國110年1月22日

發文字號：北市文化資源字第1103000915號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

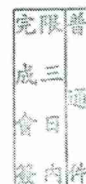
地址：11008臺北市信義區市府路1
號4樓東北區

承辦人：李欣蘋

電話：02-27208889(或1999)轉分機
3570

傳真：02-27236464

電子信箱：bt-99118@mail.tapei.
gov.tw



主旨：有關貴公司函詢「本市大安區仁愛段二小段298地號等5筆土地為更新單元」範圍內是否涉及受保護樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司110年1月19日（110）中專字第061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「施工全區內」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，區內樹木未達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1-3款認定標準，無涉本市樹木保護自治條例相關事宜；惟為維護本市珍貴綠色資源，仍請評估將樹木原地保存。

正本：中國建築經理股份有限公司

副本：臺北市都市更新處

局長 蔡宗雄

本案依層層負責規定授權業務主管決行

日期	110.01.27
110 中專	收文字第103 號



