民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市大安區復興段一小段396地號等8筆土地為更新單元檢討書

申請人： 曾煥樂

中華民國 110 年 6 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 2

一、 更新單元與都市計畫關係說明 2
二、 周邊環境發展 2
三、 整體規劃構想 3

肆、 更新單元檢討情形說明 5

一、 更新單元區位限制 5
二、 更新單元規模 5
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 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 6
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 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 7
十一、 公辦鄰地法令說明會辦理情形 10

伍、 其他 12

陸、 本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形 12

一、 歷次都市更新及爭議處理審議會辦理情形 12
二、 申請人回應情形 12

柒、 附圖 14

附錄一、公民或團體陳情意見處理情形 25

附錄二、相關函文(公部門函覆公文) 61

圖目錄

圖 1 更新單元位置圖 15
圖 2 更新單元都市計畫圖 18
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 20
圖 5 更新單元範圍內現況照片圖 21
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖 22
圖 7 更新單元建築物套繪圖 23
圖 8 更新單元地籍圖 24

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 7

表 3　108 年 1 月 4 日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表 8

表 4　108 年 1 月 4 日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(58 使字第 1426 號(401、402 地號) 8

表 5　108 年 1 月 4 日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(54 使字第 0458 號(403 地號) 9

表 6　108 年 2 月 11 日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表 9

表 7　108 年 2 月 11 日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(58 使字第 1426 號(401、402 地號) 9

表 8　108 年 2 月 11 日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表 (54 使字第 0458 號(403 地號) 10

表 9　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 10 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(58 使字第 1426 號(401、402 地號) 11

表 11 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(54 使字第 0458 號(403 地號) 12

表 12 109 年 7 月 21 日南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願調查統計表(58 使字第 1426 號-401、402 地號) 13

表 13 109 年 7 月 21 日南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願調查統計表(54 使字第 0458 號-403 地號) 13

表 14 109 年 8 月 2 日第二次南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願調查統計表(58 使字第 1426 號-401、402 地號) 13

表 15 109 年 8 月 2 日第二次南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願調查統計表(54 使字第 0458 號-403 地號) 14

表 16 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表 16

案名：劃定臺北市大安區復興段一小段396地號等8筆土地為更新單元檢討書

申請人：曾煥樂

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市大安區復興南路一段、復興南路一段107巷、忠孝東路四段17巷及復興南路一段135巷所圍街廓內之北側。

二、計畫範圍：臺北市大安區復興段一小段396、397、398、399、400、401、402及403地號等8筆土地。

三、計畫面積：1,809.00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

本更新單元位於復興南路一段（40 公尺）、復興南路一段 107 巷（8 公尺）、忠孝東路四段 17 巷（8 公尺）、復興南路一段 135 巷（8 公尺）所圍街廓內之北側（詳圖 2）。範圍包括臺北市大安區復興段一小段 396、397、398、399、400、401、402 及 403 地號等 8 筆土地，單元面積 1,809.00 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 80 年 9 月 25 日府工二字第 80061449 號公告「修訂縱貫鐵路、敦化南路、和平東路、復興南路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區），建蔽率為 65%，容積率為 630%、第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第肆種住宅區及第貳種商業區)，建蔽率為 50%及 65%，容積率為 300%及 630%。

※備註：396 及 403 地號土地使用分割為第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第肆種住宅區及第貳種商業區)，尚未依分區進行地籍分割。

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商業及住宅使用。

（二）建築物使用現況

本更新單元內共有 10 棟建物，屋齡皆已逾 45 年，建物為 3 棟 5 層樓鋼筋混凝土造建物、4 棟 4 層樓鋼筋混凝土造建物及 3 棟 3 層樓加強磚造建物。現況除 1 樓及 2 樓為商業使用外，其餘皆做住宅使用。

（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 1 樓及 2 樓多為商業使用外，其餘樓上層皆為住宅使用型態。另北側有一處國小用地、一處鐵路用地及一處機關用地，現況已開闢做為懷生國民小學、市民大道及潤泰中崙車站綜合商業大樓使用；南側有兩處停車場用地、一處公園用地、三處交通用地及一處廣場用地，現況已開闢做為停車場、瑠公圳公園、捷運

忠孝敦化站地下道出入口、捷運忠孝復興站地下道出入口及頂好廣場使用；西側有五處公園用地、一處市場用地，現況已開闢做為大安 147 號公園、誠安公園、瑠公圳公園及忠孝市場使用。

三、土地及建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元共包含大安區復興段一小段 396、397、398、399、400、401、402 及 403 地號等 8 筆土地，總面積 1,809.00 平方公尺，皆為私有土地。

（二）建築物權屬

更新單元內共有 10 棟合法建築物，總樓地板面積 5,515.87 平方公尺，皆為私有建物。

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）更新單元北側及東側皆無設置人行步道，易造成人車爭道，行人步行安全堪憂。

（三）更新單元內停車空間不足，巷弄內汽車占停情況嚴重，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 80 年 9 月 25 日府工二字第 80061449 號公告「修訂縱貫鐵路、敦化南路、和平東路、復興南路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案」計畫範圍內，鄰近公共設施包含一處國小用地(臺北市立懷生國民小學)、六處公園用地(瑠公圳公園、大安 147 號公園及誠安公園)、一處市場用地(忠孝市場)、三處交通用地(捷運忠孝敦化站地下道出入口及捷運忠孝復興站地下道出入口)、一處機關用地(潤泰中崙車站綜合商業大樓)、一處廣場用地(頂好廣場使用)、二處停車場用地及二處鐵路用地。

二、周邊環境發展

（一）公共開放空間系統

本更新單元於臨計畫道路側未來將退縮人行步道系統，希望成為鄰近街廓後續更新之典範。未來期望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，並集中留設開放空間，以增

強火災的區隔性與災害時避難通路的流暢性，達到都市防災之效果。

（二）交通動線配置

本更新單元周邊主要道路復興南路一段(40 公尺)及次要道路復興南路一段 107 巷(8 公尺)、忠孝東路四段 17 巷(8 公尺)及復興南路一段 135 巷(8 公尺)皆已開闢完成。

（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，包括臨市民大道上有一處國小用地(臺北市立懷生國民小學)；臨復興南路一段東西兩側有一處市場用地(忠孝市場)、二處停車場用地；臨忠孝東路四段有三處交通用地(捷運忠孝復興站及捷運忠孝敦化站地下道出入口)及一處廣場用地(頂好廣場)，公共開放空間主要分布於住宅區之間的公園為主，包含已開闢之瑠公圳公園、大安 147 號公園及誠安公園。

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，臨復興南路一段建議留設 3.64 公尺騎樓；位於商業區者建議臨接寬度達 8 公尺以上道路依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定，留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺無遮簷人行道；其餘建議退縮 2 公尺以上無遮簷人行道；若屬臨接寬度未達 8 公尺道路，建議留設補足 8 公尺與道路順平，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，皆以串聯本區人行步道及騎樓，建立完善的人行動線系統。

（二）更新單元範圍內

本更新單元西側臨復興南路一段留設 3.64 公尺以上騎樓，北側及東側臨計畫道路均退縮 3.64 公尺以上無遮簷人行道，以建構健全、順暢之逃生動線，此外本案於更新單元西側留有一處 8 公尺x20 公尺之雲梯車作業空間，提升鄰地地區防災設施，建築量體部分未來將集中設置，並規劃留設開放空間加以綠化，作為災害緩衝空間。

（三）其他：公益性設施及相關配置之規劃

1. 充分考量周邊交通系統

(1) 延續復興南路一段沿街商業活動之人行動線系統，未來將留設 3.64 公尺以上騎樓，串聯整體商業活動空間及人行動線。

(2) 更新單元北側及東側臨計畫道路均退縮 3.64 公尺以上無遮簷人行道，並留設開放空間提供區域居民及車輛通行，達到人車分道，並維護行

人安全。

(3) 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

本案現況因巷弄狹小及建物皆無規劃汽機車停車空間，使得地面層設置多處機車停車空間及交通破口，影響都市景觀及人行環境，故基地更新後停車需求內部化，於地下室規劃充足之汽機車停車空間，改善路邊停車之情形，疏解現況停車空間不足的問題。

本案汽車出入口未來將設置於次要道路(復興南路一段107巷或忠孝東路四段17巷)，且臨路均退縮留設3.64公尺以上無遮簷人行道，藉以達到人車分道，保護行人在路上行走安全及降低主要幹道(復興南路一段)之交通衝擊。

2. 加強都市防災機能自然永續節能減碳

本案更新後於基地西側復興南路一段規劃雲梯車作業空間及消防救災活動，加強基地內防災機能，另鄰瑠公圳公園及大安147號公園，亦可作為基地內及鄰近地區緊急避難場所。

建築規劃方面，本案未來將融入「綠建築」設計理念，打造一處自然永續、節能減碳的都市環境。

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，本案將於基地西側臨復興南路一段將留設 3.64 公尺以上騎樓，延續延續復興南路一段沿街商業活動之人行動線系統、其餘臨計畫道路均退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道，提供巷弄寬度保持淨寬8公尺以利車輛通行，藉此達到人車分離及保障行人步行之安全。

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、昇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. 延續復興南路一段沿街商業活動之人行動線系統，留設 3.64 公尺以上騎樓。 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。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	1. 退縮留設消防車救災空間。 2. 融入「綠建築」設計理念，打造一處自然永續、節能減碳的都市環境。
3	提供地區性公益回饋	1. 西側臨復興南路一段將留設 3.64 公尺以上騎樓。 2. 北側臨復興南路一段 107 巷退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道，提供巷弄寬度保持淨寬 8 公尺以利車輛通行。 3. 東側臨忠孝東路四段 17 巷退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道，提供巷弄寬度保持淨寬 8 公尺以利車輛通行。
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、昇降設備、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（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 1,809.00 平方公尺，其所在街廓面積為 4,329 平方公尺，占該街廓 41.79%，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「街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者」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，距離忠孝復興捷運場站 300 公尺內、指標六。

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 10 棟，共有 7 棟 30 年以上鋼筋混凝土造建築物逾使用年限；3 棟 50 年以上加強磚造建築物逾使用年限，占範圍內建築物總棟數比例為 100%。前開建築物經白省三建築師簽認，無設置電梯設備之棟數共 5 棟/法定停車位數低於戶數十分之七之棟數共 5 棟，棟數比例 50%，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

本更新單元經白省三建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地，且經臺北市建築管理工程處 109 年 12 月 16 日北市都建照字第 1093232873 號函表示:「旨揭更新單元外同小段 406 地號土地屬第肆種住宅區，依本市土地使用分區管制自治條例第 17 條規定，建築基地平均寬度 4.8 公尺(最小寬度 3 公尺)，平均深度 14 公尺(最小深度 8.4 公尺)，旨揭地號土地尚符合上開最小地規模且領有 70 使字第 750 號使用執照，非屬畸零地。」(詳附錄二)

六、更新單元涉及山坡地檢討情形

本更新單元經臺北市政府工務局大地工程處山坡地環境地質資訊系統查詢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

本更新單元有關涉及歷史建築、暫定歷史建築，經臺北市政府文化局 109 年 11 月 11 日北市文化資字第 1093030241 號函表示:「查皆旨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。」(詳附錄二)

本更新單元有關受保護樹木，依臺北市政府都市發展局109年12月8日北市都新字第1097023834號函依申請人108年5月14日申請表、109年12月7日弘城(更)字第10901207901號函(切結書)、109年11月13日弘城(更)字第1091113901號函辦理，惠請文化局查復，並經臺北市政府文化局109年12月9日北市文化資源字第1093041824號函表示：「經查案址已有喬木，惟未檢附樹籍資料，建請依上述說明辦理，俾利本局評判是否涉及本市受保護樹木。」(詳附錄二)

本更新單元有關溝渠，經臺北市政府工務局水利工程處109年11月17日北市工水下字第1096010690號函表示：『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，非經主管機構核准，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。』(詳附錄二)

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

本更新單元經白省三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108年2月11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)	26.00	26.00	726.82	2,106.22
目前有更新意願數(B)	8.00	8.00	327.64	987.03
目前有更新意願比(B/A)	**30.77%**	**30.77%**	**45.08%**	**46.86%**
目前無更新意願數(C)	1.00	1.00	35.33	89.27
目前無更新意願比(C/A)	3.85%	3.85%	4.86%	4.24%
目前未表達意願數(D)	17.00	17.00	363.85	1,029.92
目前未表達意願比(D/A)	65.38%	65.38%	50.06%	48.90%

統計日期：108年2月26日止

註:本案同意比例依都市更新條例第 24 條規定，扣除經法院囑託查封、扣押及政府依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理之私有土地所有權人共 1 人(賴○寶)及私有土地面積 1.18 平方公尺;私有建物所有權人共 1 人(賴○寶)及私有建物面積 2.98 方公尺，故於全區土地面積共計 726.82 平方公尺，土地所有權人共計 26 位；私有合法建築物面積共計 2,106.22 平方公尺，合法建築物所有權人共計 26 位中先扣除。

（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面積為已建築完成且年期逾 30 年，申請人已於 108 年 1 月 4 日及 108 年 2 月 11 日召開二次相鄰土地協調會，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 至表 8。

表3　108 年 1 月 4 日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）	32.00	32.00	1,081.00	3,406.67
目前有更新意願數(B)	6.00	6.00	108.00	370.93
目前有更新意願比(B/A)	**18.75%**	**18.75%**	**9.99%**	**10.89%**
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)	26.00	26.00	973.00	3,035.74
目前未表達意願比(D/A)	81.25%	81.25%	90.01%	89.11%

統計日期：108 年 1 月 21 日止

表4　108 年 1 月 4 日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(58 使字第 1426 號(401、402 地號)

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）	18.00	18.00	287.00	990.48
目前有更新意願數(B)	6.00	6.00	108.00	370.93
目前有更新意願比(B/A)	**33.33%**	**37.63%**	**33.33%**	**37.45%**
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)	12.00	12.00	179.00	619.55
目前未表達意願比(D/A)	66.67%	66.67%	62.37%	62.55%

統計日期：108 年 1 月 21 日止

表5　108年1月4日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(54使字第0458號(403地號)

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）	14.00	14.00	794.00	2,416.19
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)	14.00	14.00	794.00	2,416.19
目前未表達意願比(D/A)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

統計日期：108年1月21日止

表6　108年2月11日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）	32.00	32.00	1,081.00	3,406.67
目前有更新意願數(B)	3.00	3.00	71.75	247.62
目前有更新意願比(B/A)	**9.38%**	**9.38%**	**6.64%**	**7.27%**
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)	29.00	29.00	1,009.25	3,159.05
目前未表達意願比(D/A)	90.62%	90.62%	93.36%	92.73%

統計日期：108年2月26日止

表7　108年2月11日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(58使字第1426號(401、402地號)

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）	18.00	18.00	287.00	990.48
目前有更新意願數(B)	3.00	3.00	71.75	247.62
目前有更新意願比(B/A)	**16.67%**	**16.67%**	**25.00%**	**25.00%**
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)	15.00	15.00	215.25	742.86
目前未表達意願比(D/A)	83.33%	83.33%	75.00%	75.00%

統計日期：108年2月26日止

表8　108年2月11日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表（54使字第0458號(403地號）

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）	14.00	14.00	794.00	2,416.19
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%**	**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)	14.00	14.00	794.00	2,416.19
目前未表達意願比(D/A)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

統計日期：108年2月26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土地人數為18.75%、建物人數為18.75%、土地面積為9.99%及建物面積為10.89%；第二次相鄰土地協調會結果土地人數為9.38%、建物人數為9.38%、土地面積為6.64%及建物面積為7.27%，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30.77%、建物人數為30.77%、土地面積45.08%及建物面積為46.86%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

十一、公辦鄰地法令說明會辦理情形

本更新單元面積未達1,000平方公尺，更新處已於108年7月10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40.63%、建物人數為40.63%、土地面積為71.17%、建物面積為68.95%，高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30.77%、建物人數為30.77%、土地面積45.08%、建物面積為46.86%，惟因以下理由，此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內，理由分述如下：

（一）不納入東南側鄰地403地號理由說明：

1. 東南側鄰地403地號地主，於更新處公辦協調會議上已公開明確表示，該地號同意參與都市更新，但不同意由基寶建設擔任實施者。亦即，如果將403地號鄰地納入，則擴大範圍後將無法取得由基寶建設擔任實施者之事業計畫同意書，擴大範圍勢必破局，並導致原案範圍亦無法都更，浪費時間。

2. 東南側鄰地 403 地號地主如有意願參與都市更新，又不認同本案未來實施者，其可另案申請自行劃定都市更新單元，不必然一定要參與本案。原案範圍之核准，並無損及東南側鄰地 403 地號地主之權益。

（二）不納入南側鄰地 401、402 地號理由說明：南側鄰地 401、402 地號雖出具參與意願書，惟目前僅有部分與實施者簽訂合建契約，如納入南側鄰地後，未來事業計畫同意比例將小於 80%，無法達到事業計畫報核門檻。

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 至表 11。

表9　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

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）	32.00	32.00	1,081.00	3,406.67
目前有更新意願數（B）	13.00	13.00	769.36	2,348.76
目前有更新意願比（B/A）	**40.63%**	**40.63%**	**71.17%**	**68.95%**
目前無更新意願數（C）	1.00	1.00	54.66	161.60
目前無更新意願比（C/A）	3.13%	3.13%	5.06%	4.74%
目前未表達意願數（D）	18.00	18.00	256.98	896.31
目前未表達意願比（D/A）	56.25%	56.25%	23.76%	26.31%

統計日期：108 年 7 月 24 日止

表10　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（58 使字第 1426 號(401、402 地號）

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）	18.00	18.00	287.00	990.48
目前有更新意願數(B)	1.00	1.00	36.00	123.63
目前有更新意願比(B/A)	**5.56%**	**5.56%**	**12.54%**	**12.48%**
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)	17.00	17.00	251.00	866.85
目前未表達意願比(D/A)	94.44%	94.44%	87.46%	87.52%

統計日期：108 年 7 月 24 日止

表11 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(54使字第0458號(403地號)

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）	14.00	14.00	794.00	2,416.19
目前有更新意願數(B)	12.00	12.00	733.37	2,225.14
目前有更新意願比(B/A)	**85.71%**	**85.71%**	**92.36%**	**92.09%**
目前無更新意願數（C）	1.00	1.00	54.66	161.60
目前無更新意願比（C/A）	7.14%	7.14%	6.88%	6.69%
目前未表達意願數(D)	1.00	1.00	5.97	29.45
目前未表達意願比(D/A)	7.14%	7.14%	0.75%	1.22%

統計日期：108年7月24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及處理情形

一、歷次都市更新及爭議處理審議會辦理情形

本案經提109年6月15日臺北市都市更新及爭議處理審議會第423次審議會決議如下：

1. 請申請人依「臺北市民間申請自行劃定更新單元面積未達1,000平方公尺都市更新及爭議處理審議會審議原則」檢討範圍完整性、都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻、地區性公益性回饋、推動無障礙空間原則等。

2. 為考量更新單元範圍完整性，請申請人納入403地號至本案更新單元範圍，並於審議會後兩個月內與相鄰土地401及402地號妥為溝通協調並至少召開兩次鄰地協調會確認其更新意願。後續請依規定進行更新單元劃定相關檢討，並將檢討書、協調會議紀錄歷程及相關資料過處，本處再據以提請審議會確認範圍。

二、申請人回應情形

1. 本案遵照臺北市都市更新及爭議處理審議會第423次會議決議納入403地號，並業於109年7月21日及109年8月2日召開兩次南側相鄰土地協調會，會後意願統計結果因相鄰土地401、402地號意願比例高於範圍內所有權人參與更新之意願比例，因此申請人將該相鄰土地納入更新單

元範圍內，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 12 至表 15。

表12 109 年 7 月 21 日南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願調查統計表（58 使字第 1426 號-401、402 地號）

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
全區總合（A）	18.00	18.00	287.00	990.48
目前有更新意願數（B）	12.00	12.00	137.55	474.64
目前有更新意願比(B/A)	**66.67%**	**66.67%**	**47.93%**	**47.92%**
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)	6.00	6.00	149.45	515.84
目前未表達意願比(D/A)	33.33%	33.33%	52.07%	52.08%

統計日期：109 年 8 月 6 日止

表13 109 年 7 月 21 日南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願調查統計表（54 使字第 0458 號-403 地號）

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
全區總合（A）	14.00	14.00	794.00	2,416.19
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)	14.00	14.00	794.00	2,416.19
目前未表達意願比(D/A)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

統計日期：109 年 8 月 6 日止

表14 109 年 8 月 2 日第二次南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願調查統計表(58 使字第 1426 號-401、402 地號)

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
全區總合（A）	18.00	18.00	287.00	990.48
目前有更新意願數（B）	13.00	13.00	143.51	495.31
目前有更新意願比(B/A)	**72.22%**	**72.22%**	**50.00%**	**50.01%**
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)	5.00	5.00	143.49	495.17
目前未表達意願比(D/A)	27.78%	27.78%	50.00%	49.99%

統計日期：109 年 8 月 18 日止

表15 109年8月2日第二次南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願調查統計表(54使字第0458號-403地號)

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
全區總合（A）	14.00	14.00	794.00	2,416.19
目前有更新意願數（B）	8.00	8.00	529.51	1,566.12
目前有更新意願比(B/A)	**57.14%**	**57.14%**	**66.69%**	**64.82%**
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)	6.00	6.00	264.49	850.07
目前未表達意願比(D/A)	42.86%	42.86%	33.31	35.18%

統計日期：109年8月18日止

2. 本案經臺北市都市更新及爭議處理審議會第423次會議決議，並召開109年7月21日、109年8月2日二次鄰地協調會，會後經意願統計結果納入401及402地號，故本案自行劃定更新單元由原「臺北市大安區復興段一小段396地號等5筆土地為更新單元」調整為「臺北市大安區復興段一小段396地號等8筆土地為更新單元」。依據臺北市政府109年11月9日公告實施之「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第13條規定辦理，本案業於109年12月17日弘城(更)字第1091218901號函，採雙掛號通知調整後之更新單元內8筆土地之土地及合法建築物所有權人(詳附錄一)。

柒、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：1/4000

表16 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
A1	107.5.23 府都新字第 10700402100 號	劃定臺北市大安區懷生段二小段 5-4 地號等 8 筆土地為更新地區
A2	107.12.11 府都新字第 10720232311 號	市民大道沿線軸帶(新生段)更新地區
A3	107.12.11 府都新字第 10720232311 號	市民大道沿線軸帶(敦南段)更新地區
A4	107.12.11 府都新字第 10720232311 號	市民大道沿線軸帶(小巨蛋以南)更新地區
A5	107.12.11 府都新字第 10720232311 號	市民大道鐵路地下化軸帶更新地區(建啤段)
B1	95.2.16 府都新字第 09572893600 號	劃定臺北市大安區懷生段二小段 16 地號等 6 筆土地為更新地區(更新單元)
B2	96.6.12 府都新字第 09603297900 號	變更劃定臺北市大安區復興段二小段 165 地號等 36 筆土地為更新單元
B3	97.11.6 府都新字第 09706063300 號	臺北市松山區敦化段三小段 507 地號等 30 筆土地為更新單元
B4	97.11.7 府都新字第 09707198000 號	劃定臺北市大安區懷生段一小段 121-4 地號等 18 筆土地為更新單元
B5	97.12.31 府都新字第 09707806700 號	劃定臺北市大安區復興段二小段 7 地號等 2 筆土地為更新單元
B6	98.2.5 府都新字第 09800127200 號	劃定臺北市大安區復興段二小段 142 地號等 13 筆土地為更新單元
B7	99.1.8 府都新字第 09805231200 號	劃定臺北市大安區復興段一小段 393 地號 1 筆土地為更新單元
B8	99.3.30 府都新字第 09900723400 號	劃定臺北市大安區懷生段二小段 42 地號等 1 筆土地為更新單元
B9	99.4.2 府都新字第 09900754100 號	臺北市松山區敦化段三小段 552 地號等 28 筆土地為更新單元
B10	99.8.27 府都新字第 09902275800 號	劃定臺北市大安區復興段一小段 512 地號等 24 筆土地為更新單元
B11	99.11.26 府都新字第 09903813500 號	變更臺北市大安區復興段一小段 490 地號等 21 筆土地為同小段 490 地號等 13 筆土地更新單元
B12	100.9.16 府都新字第 10002564100 號	劃定臺北市大安區懷生段一小段 260-1 地號等 10 筆土地為更新單元
B13	101.9.21 府都新字第 10131565700 號	劃定臺北市大安區懷生段一小段 762 地號等 15 筆土地為更新單元(已失效)
B14	102.5.27 府都新字第 10230338500 號	劃定臺北市大安區復興段一小段 65 地號等 20 筆土地為更新單元範圍(已失效)
B15	103.3.11 府都新字第 10330079100 號	劃定臺北市大安區懷生段一小段 70-2 地號等 23 筆土地為更新單元(已失效)
B16	104.7.14 府都新字第 10430190200 號	劃定臺北市大安區懷生段一小段 475 地號等 9 筆土地為更新單元(已失效)

編號	劃定日期及文號	案名
B17	104.9.1 府都新字第 10431238000 號	劃定臺北市松山區延吉段三小段 727 地號 1 筆土地為更新單元(已失效)
B18	105.4.1 府都新字第 10530143900 號	劃定臺北市大安區復興段二小段 5 地號等 2 筆土地為更新單元
B19	107.1.2 府都新字第 10632018600 號	劃定臺北市大安區懷生段一小段 117 地號等 9 筆土地為更新單元(已失效)

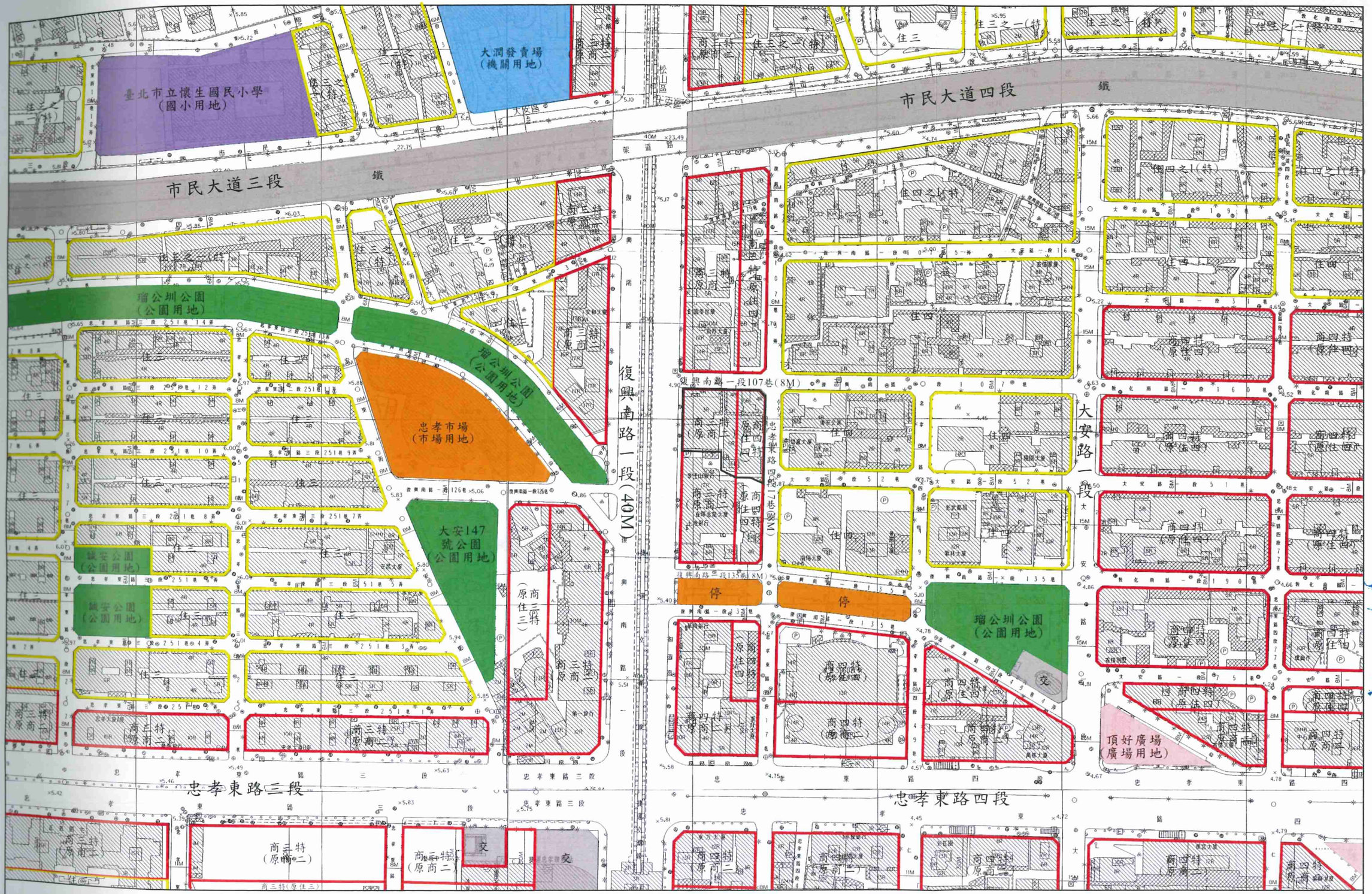


圖2：更新單元都市計畫圖圖例：更新單元　商業區　公園用地　機關用地　停車場用地　住宅區　國小用地　市場用地　鐵路用地　交通用地　廣場用地　N　比例尺：1/2000

臺北市都市更新處 更新企劃科

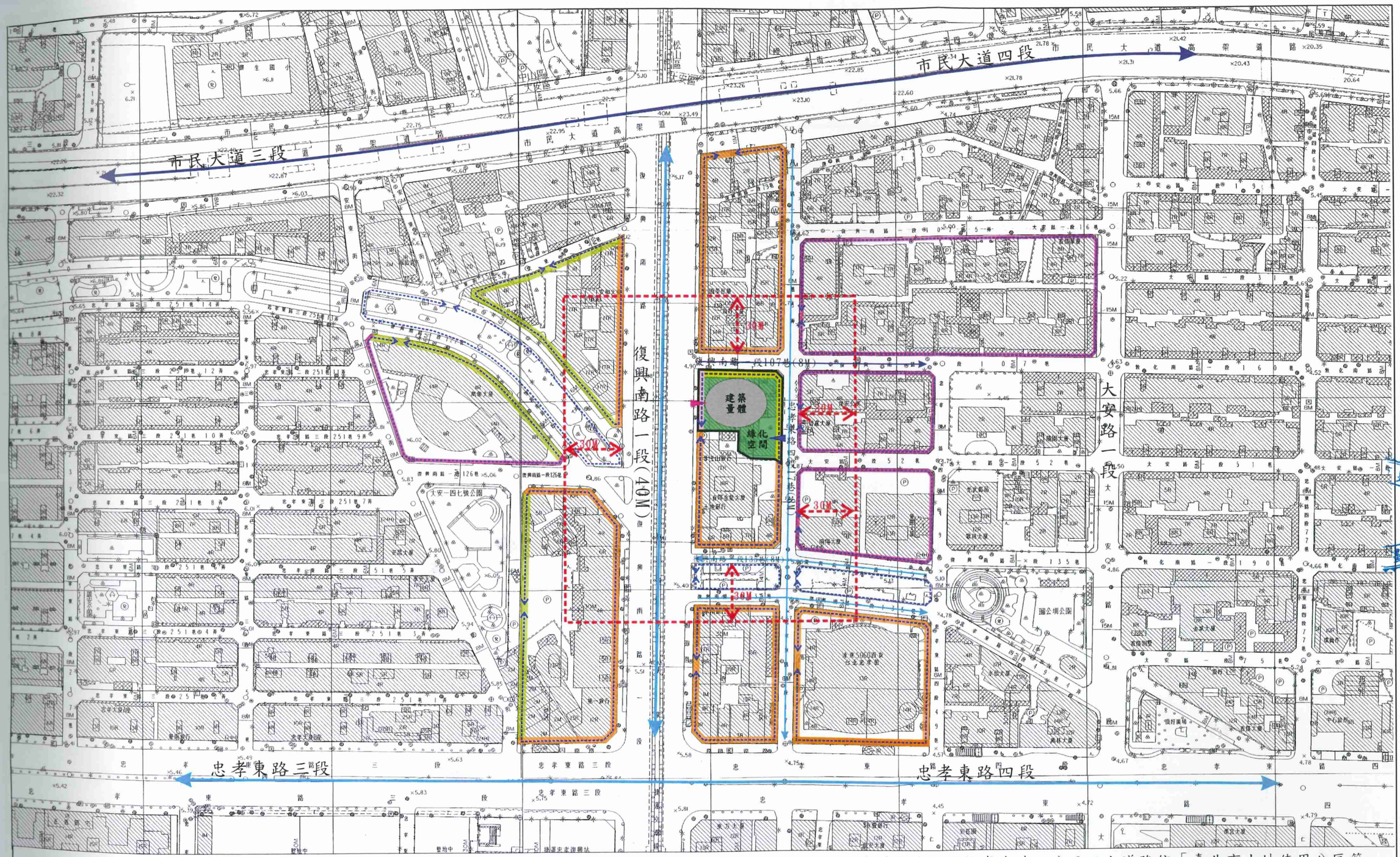


圖3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深30公尺範圍建議圖

臺北市都市更新處 更新資料

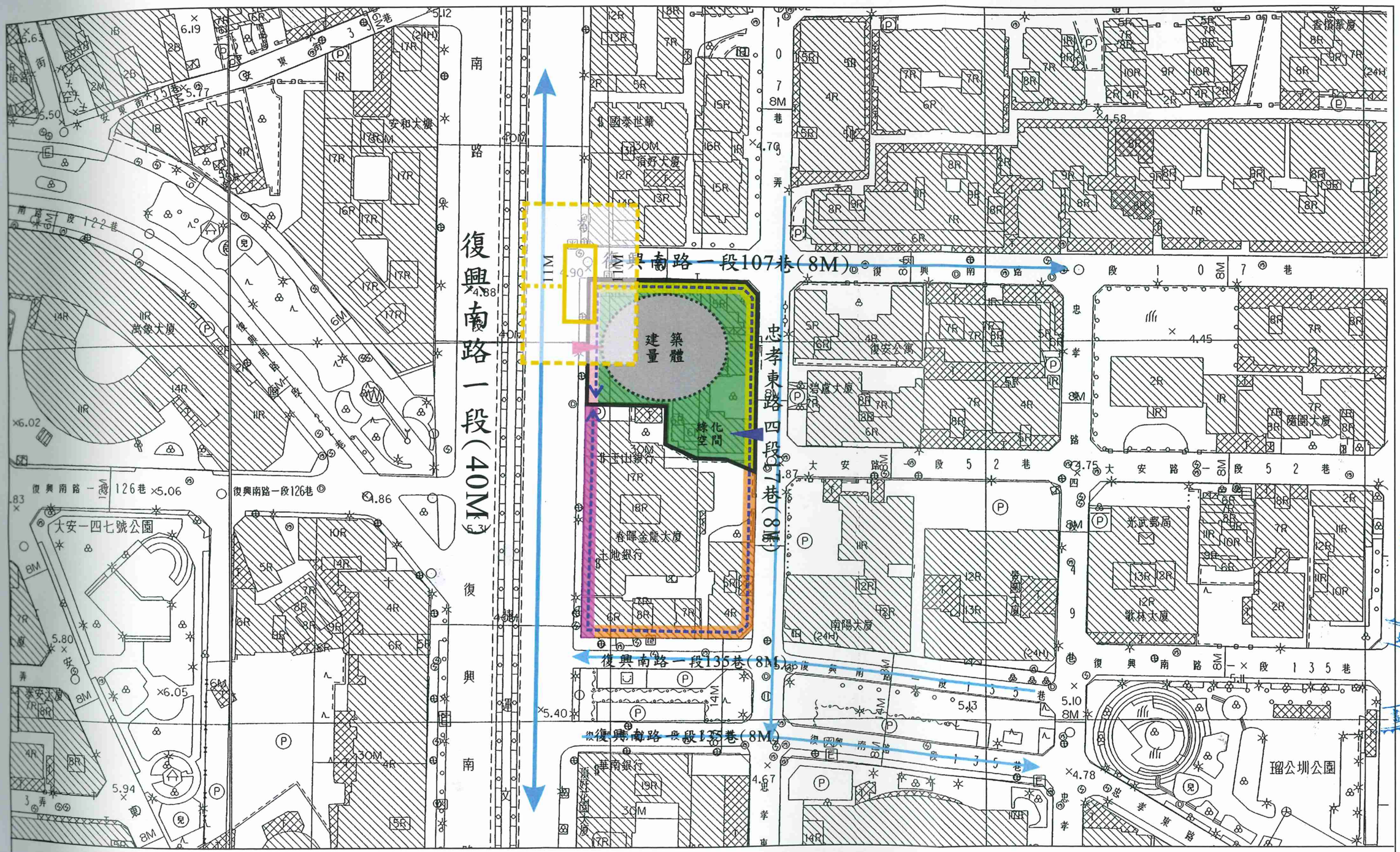
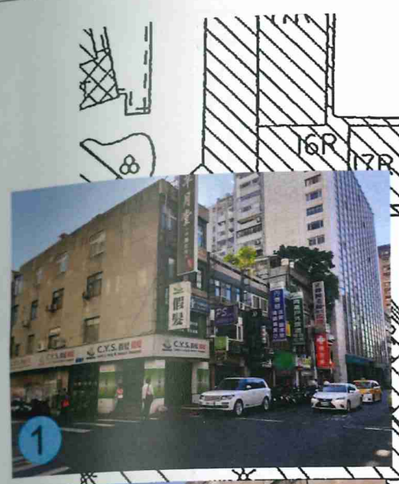
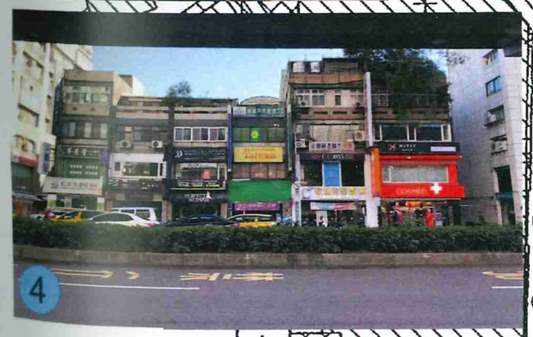


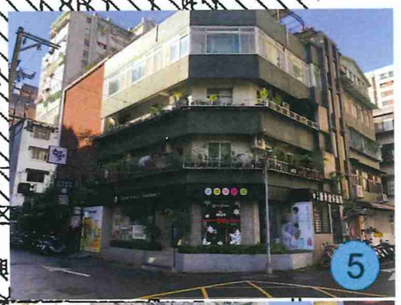
圖4：更新單元範圍內規劃構想圖















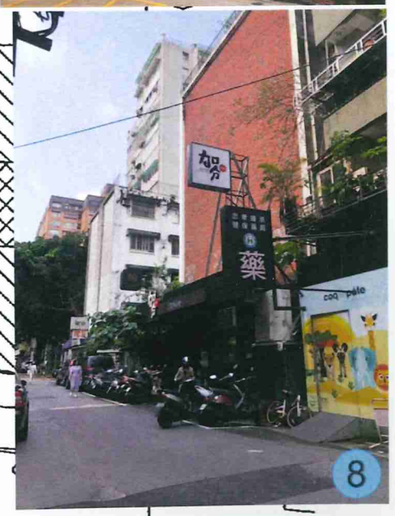


圖5：更新單元範圍內現況照片圖　圖例：更新單元　編號 拍攝方向　編號 現況照片

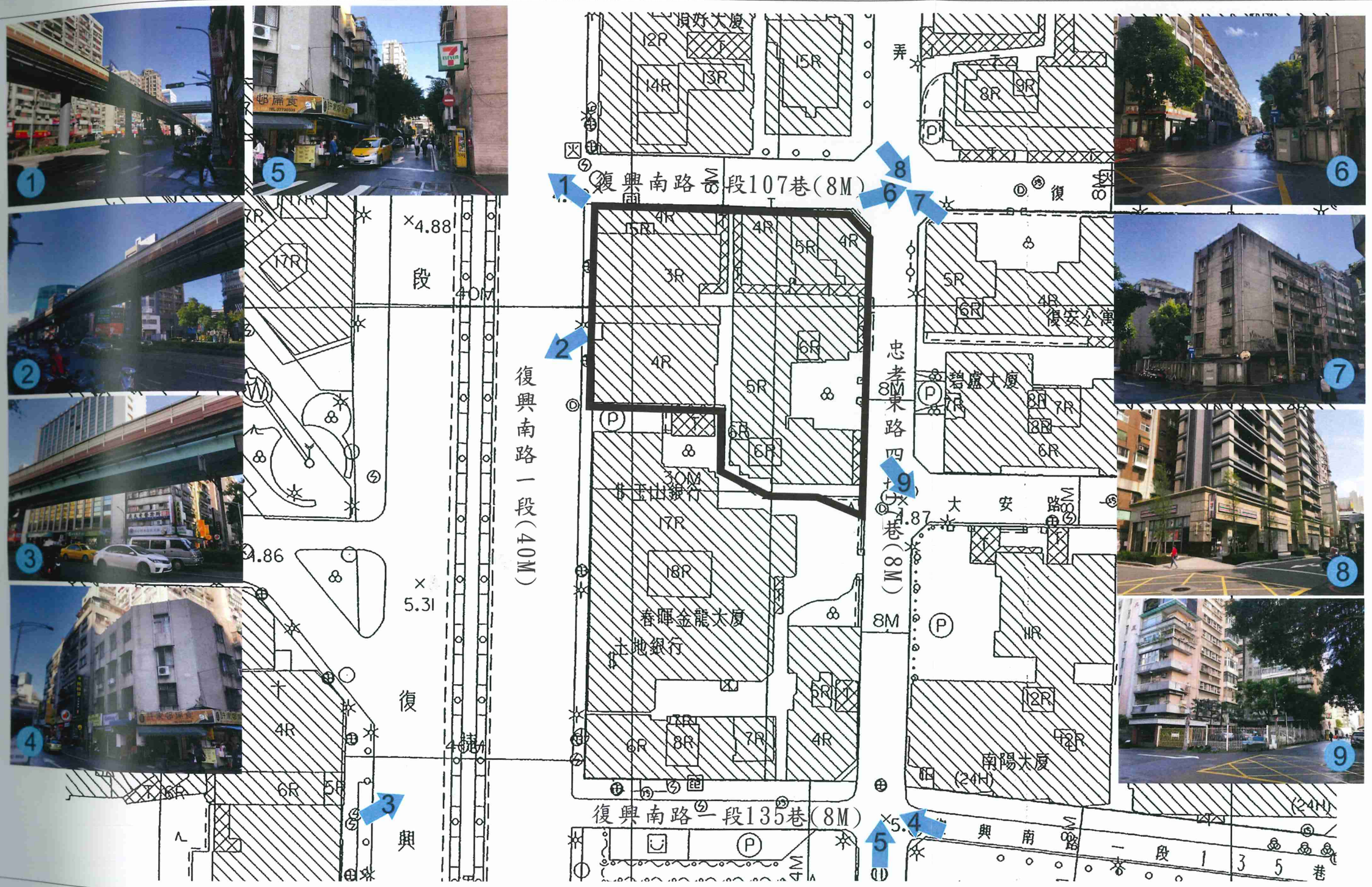


圖6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖　圖例：更新單元　編號 拍攝方向　編號 現況照片

臺北市都更新企劃科

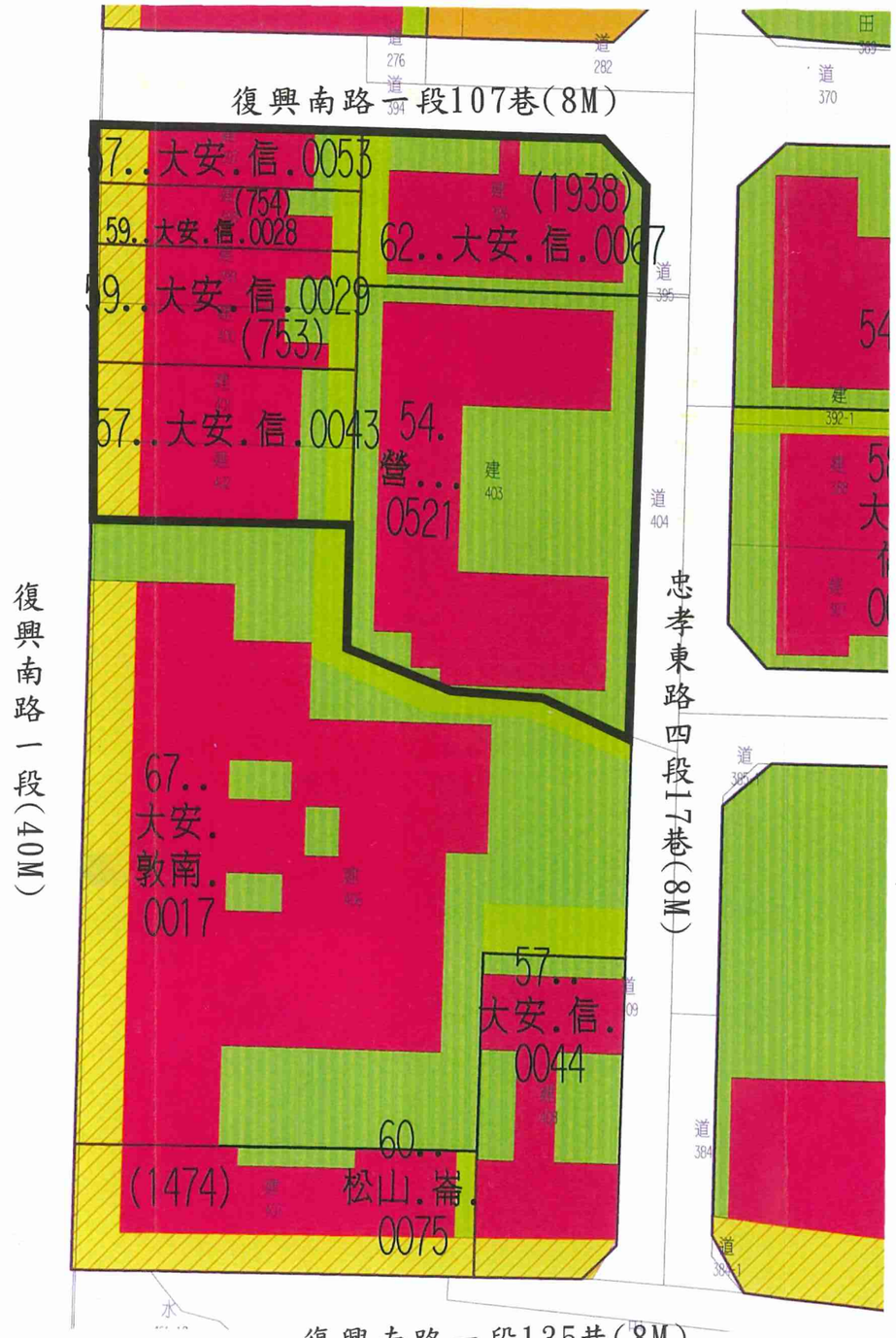


圖7：更新單元建築物套繪圖　　圖例：□更新單元　　N　　比例尺 :1/500

臺北市都市更新處 都更科 劃

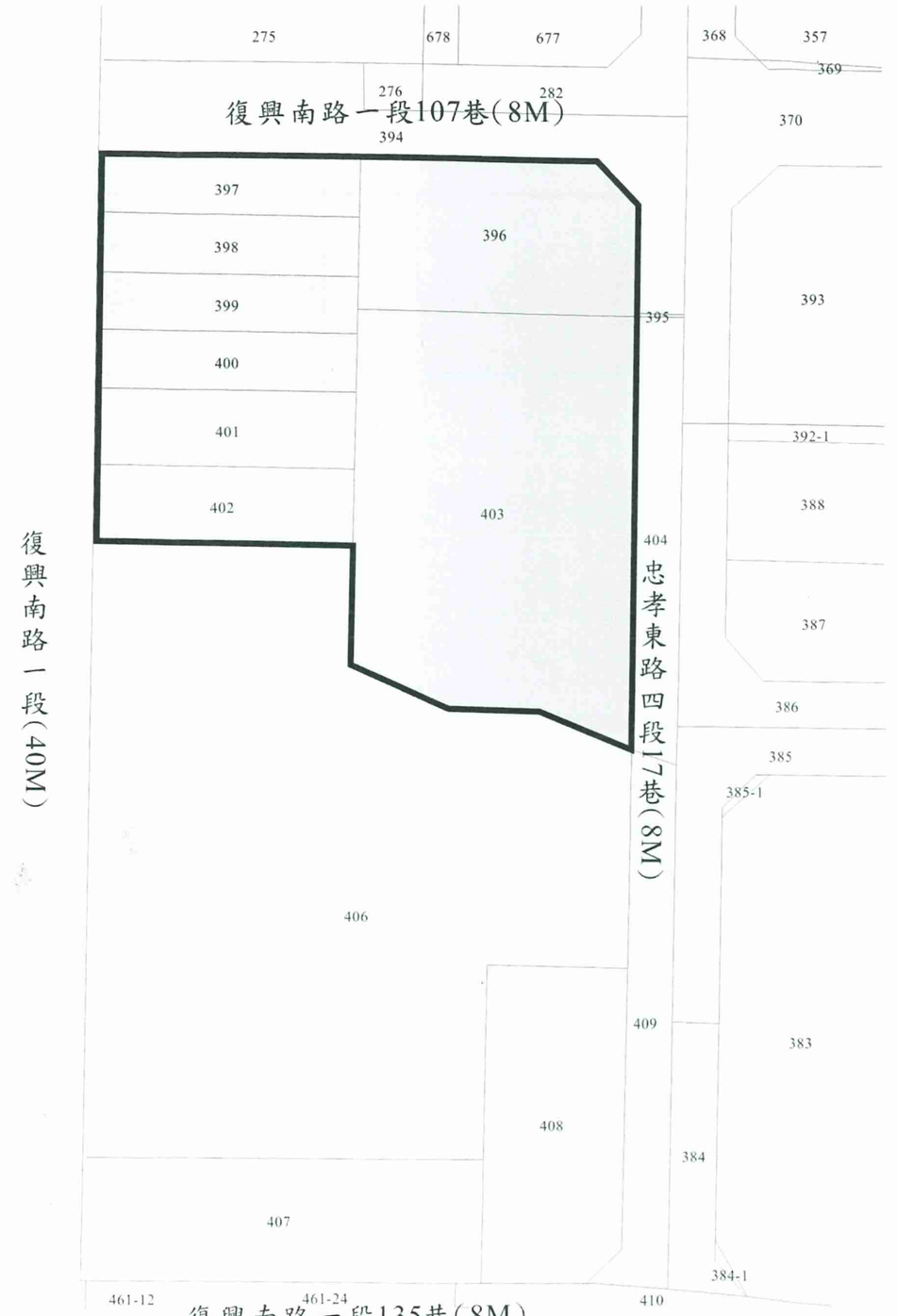


圖8：更新單元地籍圖　　圖例：更新單元　私有土地　　比例尺：1/500

附錄一、公民或團體陳情意見處理情形

一、公民或團體陳情意見回應綜理表

編號	陳情日期	陳情人及陳情位置	陳情理由	協調處理情形
一	108年9月6日	大安區復興段一小段396、397、398、399及400地號等5筆土地及合法建築物所有權人 (範圍內所有權人)	本案申請以原範圍續審，理由分述如下： (一)原案範圍確實可執行： 1.原案範圍內地主，已與基寶建設股份有限公司簽訂合建契約，合建契約簽訂比例土地人數為80.77%、建物人數為80.77%、土地面積為86.02%及建物面積為86.40%，均已符合都市更新同意比例門檻，故原案如經劃定核准，則可立即執行都市更新事業計畫。 2.原案範圍內之參與意願比例，雖於108年5月14日報核版本所載為土地人數為30.77%、建物人數為30.77%、土地面積45.08%及建物面積為46.86%，惟後續地主仍繼續簽回參與意願書。目前範圍內參與意願書之面積比例已達80%以上。 (二)不納入東南側鄰地403地號理由說明： 1.東南側鄰地403地號地主，於更新處公辦協調會議上已公開明確表示(有錄音存證)，該地號同意參與都更但不同意由基寶建設擔任實施者。亦即，如果將403地號鄰地納入，則擴大範圍後將無法取得由基寶建設擔任實施者之事業計畫同意書，擴大範圍勢必破局，並導致本案範圍亦無法都更。 2.東南側鄰地403地號地主如有意都更，又不認同本案未來實施者，其可另案申請自行劃定都市更新單元，不必然一定要參與本案。原案範圍之核准，並無損及東南側鄰地403地號地主之權益。 3.本案地主已與403地號整合大範圍都更多年，但均無法成功而合建破局，因此才改採本案範圍並覓得合建建商，如403地號不同意此建商，亦不能剝奪本案可以立即都更的權利。 (三)不納入南側鄰地401及402地號理由說明：南側鄰地401及402地號雖出具參與意願書，惟目前僅有部分與實施者簽訂合建契約，如納入南側鄰地後，未來事業計畫同意比例將小於80	(一)一 (二) 1.本案未來實施者基寶建設於108年10月5日與同小段403地號召開鄰地協調會，告知403地號如有意納入本案，須配合提供 (1)結構初評報告書(因須檢討是否符合指標3) (2)或使用執照平面圖(因須檢討是否符合指標7) 2.因(一)403地號無提供資料，無法提會(二)403地號表明不願意基寶建設擔任實施者，故後續本案無法達到事業計畫同意比例門檻。故為完成現有申請範圍內住戶都市更新之期望，申請人未將403地號納入範圍內。 (三) 1.因納入401及402地號目前出具參與意願書之比例(約45.93%)，擴大範圍後便未能達到事業計畫同意門檻(80%)，故後續無法執

編號	陳情日期	陳情人及陳情位置	陳情理由	協調處理情形
			%，無法達到事業計畫報核門檻。	行事業計畫程序，故申請人暫未將 401、402 地號納入範圍內。 2. 若日後 401 及 402 地號參與意願能符合事業計畫門檻，則實施者亦同意考慮於事業計畫階段納入。
二	108 年 10 月 9 日	大安區復興段一小段 403 地號 1 筆土地及合法建築物所有權人（鄰地所有權人）	為表達參與「劃定臺北市大安區復興段一小段 396 地號等 5 筆土地為更新單元」意願，請准予納入該更新單元，詳如說明。 說明： 一、本大安區復興段一小段 403 地號係位於旨揭更新單元南側，土地面積 794 平方公尺，合先敘明，詳附件一地籍圖。 二、貴局前於 108 年 7 月 10 日召開南側鄰地法令說明會，針對 401、402、403 等 3 筆土地進行意願調查，本地號於調查期滿前表達高度參與意願（土地人數 85.71%、土地面積 92.09%；合法建築物所有權人 85.71%、合法建築物面積 92.36%），並提供參與意願書予貴府，參與意願清冊詳附件二。	一、本案未來實施者基寶建設股份有限公司業於 108 年 10 月 5 日與同小段 403 地號之土地及合法建築物所有權人召開鄰地協調會，於會議上說明(1)納入 403 地號之基地範圍檢討(2)劃定指標檢討(3)事業概要、事業計畫報核期限及同意比例，並詳述說明 403 地號納入，須配合目前 5 筆土地範圍辦理劃定指標三「住宅性能評估實施辦法之既有住宅耐震能力評估」及指標七申請建物使用執照圖等證明文件，證明符合劃定指標要件。 二、雖 403 地號住戶表達高度參與意願，但 403 地號住戶至今尚未提供任何劃定更新單元指標證明文件及鑑定作業。申請人若納入 403 地號，乃無法提供適用指標三、指標七之證明文件送更新處審議範圍，將導致原本案範圍無法續辦劃定更新單元，故本案申請人仍未將 403 地號

編號	陳情日期	陳情人及陳情位置	陳情理由	協調處理情形
			三、惟貴府函發之意願調查結果係將上述3筆土地之參與意願合計，故使鄰地參與意願比例驟降至土地人數40.63%、土地面積71.17%；合法建築物所有權人40.63%、合法建築物面積68.95%，相關調查結果已明顯失真，意願調查結果函詳附件三。 四、懇請 貴局考量旨揭更新單元面積未達1,000平方公尺，納入本地號土地後範圍擴大更符合都市更新意旨；再者，依「台北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第11點規定，本地號土地及建物所有權人已表達高度參與意願，有利後續更新事業續行，故懇請 貴局准予將本地號納入更新單元範圍。	納入範圍內。 三、本案範圍內住戶亦表達先核准本案5筆土地劃定為更新單元範圍，如事業計畫階段403地號住戶提供事業計畫同意書及結構鑑定報告給予未來實施者基寶建設股份有限公司，表示願意共同辦理都更，則本範圍住戶也樂觀其成，願意讓403地號共同加入辦理都市更新。 四、-
三	109年1月10日	彭○棟、曾○樂、曾○泉、游○仁、李○成、許○麗、陳○文、吳○、陳○信、陳○美、周○俊、官○玄、官○吉、官○舜、官○凱、官○維、朱○村/同小段396、397、398、399及400地號等5筆土地及合法建築物所有權人	訴求1:403地號住戶表示有意願辦理都更，但不願意基寶建設擔任實施者辦理都更，亦不提供同意書給予基寶建設。本範圍住戶已與基寶建設達成協議，並簽署合約及同意書。顯然兩者之間對於辦理都更已無法達成共識，這將使本案無法辦理後續都更程序。 訴求2:請先核准本案範圍，如事業計畫階段403地號住戶提供同意書及結構鑑定報告給予基寶建設，表示願意共同辦理都更，則本範圍住戶也樂觀其成，願意讓403地號共同加入辦理都市更新。 我們是「劃定台北市大安區復興段一小段396地號等5筆土地為更新單元」的住戶，過往我們屬意的實施者基寶建設，從106年起陸續開過不下6次的說明會，403地號住戶不外乎因為他們自身私利，刻意缺席會議或者派代表到現場刻意杯葛! 我們依照劃定單元申請流程，自行舉辦2次鄰地協調會，更新處在108年7月	回應同編號二說明。

編號	陳情日期	陳情人及陳情位置	陳情理由	協調處理情形
			10日開了公辦鄰地協調會，403地號表達有很高的參與意願，表示要納入參與都更，但是要杯葛基寶實施者，刻意不讓這個案件成局!依據以往對於403地號住戶的了解，他們根本沒有要辦理都市更新的意願，只是想藉此拖延，阻擋我們辦理都市更新者，刻意不讓這個案件成局!!今年108年10月6號，基寶建設再次向403地號住戶召開說明會，他們依舊不出席該場說明會，仍然派代表現場謾罵與杯葛! 他們不願意配合出具同意書，也不願意做結構鑑定。如403地號住戶刻意納入，但爾後刻意不提供同意書給基寶建設，也是讓這個劃定單元破局!我們送到臺北市政府審查的範圍，已經有經過建築師鑑定現況建物已經有耐震上的疑慮。豈能讓不配合的鄰居，而漠視同意都更住戶的權益，損害同意都更住戶的權益，罔顧我們的人身安全。我們住戶等都更已等了25年，期間亦有超過12組建商洽談辦理都市更新，但都因為403地號住戶要求極為不合理且荒唐的條件，致使都市更新都無法順利進行! 現在送到台北市政府審查的範圍，已經有達到共識，也願意與基寶建設合作辦理都市更新，希望能夠盡快完成更新，維護住戶們的人身安全跟提升生活環境品質，不然依建築物現況，如果後續發生大地震，已經無法確認建築物是否還能承受得住。希望市政府能夠先讓現在的範圍通過，讓我們可以順利進行後續的程序。我們不願意再等待了!!想要盡快更新自己家園，我們住戶當中已經有80歲以上的長者了!!到底何時可以看見更新的家園? 如果未來403地號願意納入，也提供事業計畫同意書及結構鑑定報告給予基寶建設，表達共同納入更新的意願，我們這些住戶也樂觀其成，願意讓403地號共同加入辦理都市更新。	
	109年9月4日	周○俊	本人再次重申，「臺北市大安區復興段一小段396、397、398、399、400、401、402及403地號等8筆土地」之都市更新改建對於建築設計及地下室停車規劃都有很大助益，也符合109年6月15日臺北市都更審議會第423次之決議。故本人堅決反對縮小前述範圍之都市更新改建，倘若基寶建設執意以小範圍(七筆不含同小段403地號)，本人將依法撤回已	本案遵照臺北市都市更新第423次審議會會議決議納入403地號，並業於109年7月21日及109年8月2日召開兩次401、402、403地號相鄰土地協調會，經意願調查結果401、402地號意願比例達50%以上，故亦將

編號	陳情日期	陳情人及陳情位置	陳情理由	協調處理情形
			簽署之意願書及都市更新事業計畫同意書。	401、402 土地併入本案範圍，目前劃定範圍為 8 筆土地進行規劃。
	109 年 9 月 4 日	陳○奇	本人陳○奇前於 109 年 6 月 19 日於基寶建設所召開說明會中，因在次熟悉法令及訊息不充份情況下簽署一份陳情書。今陳情書內所載說明內容業經本人與 403 地號住戶充分溝通對正後，起因係由基寶建設傳遞不正確之訊息給雙方，造成雙方之對立與不信任。前述內容釐清後本人陳○奇已確認 403 地號參與都更改建之意願，彼此合作共謀全區改建之最大效益，故陳情撤銷所簽署之陳情書。 另本人陳○奇再次重申，全區八筆地號土地之改建對於建築設計及地下室規劃都有很大助益，也符合臺北市都更審議會之決議，故本人陳○奇絕反對非全區八筆地號土地之都市更新改建，倘若基寶建設執意以小範圍(五筆或七筆，不含 403 地號)，本人陳○奇都將依法撤回以簽署之意願書及同意書。	本案遵照臺北市都市更新第 423 次審議會會議決議納入 403 地號，並業於 109 年 7 月 21 日及 109 年 8 月 2 日召開兩次 401、402、403 地號相鄰土地協調會，經意願調查結果 401、402 地號意願比例達 50%以上，故亦將 401、402 土地併入本案範圍，目前劃定範圍為 8 筆土地進行規劃。
	109 年 9 月 4 日	陳○文	本人陳○文前於 109 年 6 月 19 日於基寶建設所召開說明會中，因在次熟悉法令及訊息不充份情況下簽署一份陳情書。今陳情書內所載說明內容業經本人與 403 地號住戶充分溝通對正後，起因係由基寶建設傳遞不正確之訊息給雙方，造成雙方之對立與不信任。前述內容釐清後本人陳○文已確認 403 地號參與都更改建之意願，彼此合作共謀全區改建之最大效益，故陳情撤銷所簽署之陳情書。 另本人陳○文再次重申，全區八筆地號土地之改建對於建築設計及地下室規劃都有很大助益，也符合臺北市都更審議會之決議，故本人陳○文絕反對非全區八筆地號土地之都市更新改建，倘若基寶建設執意以小範圍(五筆或七筆，不含 403 地號)，本人陳○文都將依法撤回以簽署之意願書及同意書。	本案遵照臺北市都市更新第 423 次審議會會議決議納入 403 地號，並業於 109 年 7 月 21 日及 109 年 8 月 2 日召開兩次 401、402、403 地號相鄰土地協調會，經意願調查結果 401、402 地號意願比例達 50%以上，故亦將 401、402 土地併入本案範圍，目前劃定範圍為 8 筆土地進行規劃。
	109 年 9 月 22 日	陳○文	一、貴我雙方簽訂合建契約以來，已歷二年餘，貴公司所提 5 筆更新單元劃定申請，與合建契約是以 8 筆土地作為預定更新範圍者杆格，已然背離本人會與貴公司簽訂合建契約初衷；且依審議會決議仍請貴公司應檢討劃定範圍，即須依 8 筆土地作為更新單元為宜。 二、若依貴公司所申請 5 筆更新單元劃定，單元面積僅 728 平方公尺，未達 1000	本案遵照臺北市都市更新第 423 次審議會會議決議納入 403 地號，並業於 109 年 7 月 21 日及 109 年 8 月 2 日召開兩次 401、402、403 地號相鄰土地協調會，經意願調查結果 401、402 地號意願比例達 50%以上，故亦將

編號	陳情日期	陳情人及陳情位置	陳情理由	協調處理情形
			平方公尺，顯不符合都市計畫公設容移規定，顯違反原合建契約所定道路容移移轉之分配，有損本人之權益；而僅有5筆土地之基地，其深、寬度顯然無法規劃平面車位，違反合建條件的承諾，尤其若設計成倉儲車位後維護管理費用高，對房價有不利影響，亦有損本人權益；另5筆土地之基地(甚或7筆土地亦同)因受削線影響，設計將受限，可建樓層數與合建契約所定者顯然不同，將造成本人所分配房地價值降低等諸多與合建條件不符者，致本人權益嚴重受損，貴公司所為已違背誠信原則。 另，不論是地號401、402及403土地所有權人都有意願參與都市更新，大家都是鄰居，未來也還要居住在此地，因貴公司傳遞不正確之訊息給雙方，造成鄰居間彼此對立與不信任，是非常不可取的行為。	401、402土地併入本案範圍，目前劃定範圍為8筆土地進行規劃。

二、弘傑城市開發股份有限公司 108 年 9 月 6 日弘城(更)字第 108090601 號函

檔　　號：
保存年限：

弘傑城市開發股份有限公司　函

聯絡地址：臺北市長安東路 2 段 81 號 9 樓之 5
聯 絡 人：蔣佩真
聯絡電話：(02)2507-1910
聯絡傳真：(02)2507-2138

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國 108 年 9 月 6 日
發文字號：弘城(更)字第 108090601 號函
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：無

主旨：有關申請人曾煥樂君 申請自行劃定「臺北市大安區復興段一小段 396 地號等 5 筆土地為更新單元」申請以原案範圍續審，詳如說明，請 查照。

說明：

一、復貴處 108 年 8 月 7 日北市都新字第 1083018737 號函。

二、本公司受土地及合法建物所有權人曾煥樂君委託辦理申請「劃定臺北市大安區復興段一小段 396 地號等 5 筆土地為更新單元」(以下稱本案)，先予敘明。

三、本案申請以原範圍續審，理由分述如下：

(一)原案範圍確實可執行：

1. 原案範圍內地主，已與基寶建設股份有限公司簽訂合建契約，合建契約簽訂比例土地人數為 80.77%、建物人數為 80.77%、土地面積為 86.02%及建物面積為 86.40%，均已符合都市更新同意比例門檻，故原案如經劃定核准，則可立即執行都市更新事業計畫。

2. 原案範圍內之參與意願比例，雖於 108 年 5 月 14 日報核版本所載為土地人數為 30.77%、建物人數為 30.77%、土地面積 45.08%及建物面積為 46.86%，惟後續地主仍繼續簽回參與意願書。目前範圍內參與意願書之面積比例已達 80%以上。

(二)不納入東南側鄰地 403 地號理由說明：

1. 東南側鄰地 403 地號地主，於更新處公辦協調會議上已公開明確表示(有錄音存證)，該地號同意參與都更但不同意由基寶建設擔任實施者。亦即，如果將 403 地號鄰地納入，則擴大範圍後將無法取得由基寶建設擔任實施者之事業計畫同意書，擴大範圍勢必破局，並導致本案範圍亦無法都更。

2. 東南側鄰地 403 地號地主如有意都更，又不認同本案未來實施者，其可另案申請自行劃定都市更新單元，不必然一定要參與本案。原案範圍之核准，並無損及東南側鄰地 403 地號地主之權益。

3. 本案地主已與 403 地號整合大範圍都更多年，但均無法成功而合建破局，因此才改採本案範圍並見得合建建商，如 403 地號不同意此建商，亦不能剝奪本案可以立即都更的權利。

(三)不納入南側鄰地 401 及 402 地號理由說明：南側鄰地 401 及 402 地號雖出具參與意願書，惟目前僅有部分與實施者簽訂合建契約，如納入南側鄰地後，未來事業計畫同意比例將小於 80%，無法達到事業計畫報核門檻。

四、綜上，本案申請以原範圍續審，祈請　貴處辦理後續程序。

正本：臺北市都市更新處

副本：

臺北市都市更新處 108 09 06 收文章

三、臺北市都市更新處108年9月17日北市都新企字第1083020530號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

10455
臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國108年9月17日
發文字號：北市都新企字第1083020530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：洪佩妤
電話：02-27815696轉3032
電子信箱：ur00723@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關臺端委託弘傑城市開發股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區復興段一小段396地號等5筆土地為更新單元」，申請以原案範圍續審一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依弘傑城市開發股份有限公司（以下簡稱受託單位）108年9月6日弘城(更)字第108090601號函辦理。

二、查本案於108年5月14申請送件，更新單元面積為728平方公尺更新單元，爰本府都市發展局依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第12點規定，於108年7月10日召開南側鄰地公辦法令說明會，後於108年8月7日依北市都新字第1083018737號函發鄰地所有權人參與更新意願調查結果，並請臺端依相關規定檢討更新單元範圍，先予敘明。

三、有關受託單位來函之說明三，目前原範圍參與意願書之比例已達80%以上且已符合都市更新事業計畫之同意比

例門檻一事，惟其並未檢附相關資料，爰本處無法查證及辦理後續相關審查事宜，請於本文送達日起10日內提送相關書件至本處，俾利本案後續審查，如有疑問請逕洽本市都市更新處，當竭誠為您解答。

正本：弘傑城市開發股份有限公司、曾煥樂君
副本：臺北市都市更新處更新企劃科

處長 方定安

四、弘傑城市開發股份有限公司 108 年 9 月 27 日弘城(更)字第 1080927901 號函

檔　　號：
保存年限：

弘傑城市開發股份有限公司 函

地址：臺北市長安東路 2 段 81 號 9 樓之 5
聯 絡 人：蔣佩真
聯絡電話：(02)2507-1910
聯絡傳真：(02)2507-2138

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國 108 年 9 月 27 日
發文字號：弘城(更)字第 1080927901 號函
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：參與更新意願書-更新單元範圍內

主旨：有關申請人曾煥樂君 申請自行劃定「臺北市大安區復興段一小段 396 地號等 5 筆土地為更新單元」範圍內參與更新意願書附件冊乙份，敦請　貴處依法定程序審議，請 查照。

一、本公司受土地及合法建物所有權人曾煥樂君 委託辦理申請「劃定臺北市大安區復興段一小段 396 地號等 5 筆土地為更新單元」，先予敘明。

二、復貴處 108 年 9 月 17 日北市都新企字第 1083020530 號函，隨文檢附「劃定臺北市大安區復興段一小段 396 地號等 5 筆土地為更新單元」案，範圍內參與更新意願書附件冊乙份，敦請　貴處辦理後續程序。

正本：臺北市都市更新處
副本：

收文章

附件已收 09/10/27

五、108 年 10 月 9 日鄰地陳情函

陳　情　函

為表達參與「劃定臺北市大安區復興段一小段 396 地號等 5 筆土地為都市更新單元案」意願，請准予納入該更新單元，詳如說明。

說明：

一、本大安區復興段一小段 403 地號係位於旨揭更新單元南側，土地面積 794 平方公尺，合先敘明，詳附件一地籍圖。

二、貴局前於 108 年 7 月 10 日召開南側鄰地法令說明會，針對 401、402、403 等 3 筆土地進行意願調查，本地號於調查期滿前表達高度參與意願(土地人數 85.71%、土地面積 92.09%；合法建築物所有權人數 85.71%、合法建築物面積 92.36%)，並提供參與意願書予貴府，參與意願清冊詳附件二。

三、惟貴府函發之意願調查結果係將上述 3 筆土地之參與意願合計，故使鄰地參與意願比例驟降至土地人數 40.63%、土地面積 71.17%；合法建築物所有權人數 40.63%、合法建築物面積 68.95%，相關調查結果已明顯失真，意願調查結果函詳附件三。

四、懇請 貴局考量旨揭更新單元面積未達 1,000 平方公尺，納入本地號土地後範圍擴大更符合都市更新意旨；再者，依「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，本地號土地及建物所有權人已表達高度參與意願，有利後續更新事業續行，故懇請貴局准予將本地號納入更新單元範圍。

陳情人清冊：(0910-　633)卓　孝
游　　沈
許　　沈

六、臺北市都市更新處108年10月18日北市都新企字第10830235191號函

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

10455
臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國108年10月18日
發文字號：北市都新企字第10830235191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：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：洪佩妤
電話：02-27815696轉3032
電子信箱：ur00723@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關臺端委託弘傑城市開發股份有限公司申請「劃定臺北市大安區復興段一小段396地號等5筆土地為更新單元」，函轉鄰地陳情意見，詳如說明，請查照。

說明：

一、依游　齡等9名陳情人108年10月9日書面陳情函辦理。

二、隨函檢附上開陳情人之陳情函影本，請臺端再與本案陳情人妥為溝通協調，併回應意見及協調情形納入更新單元範圍檢討書。

正本：曾煥樂君
副本：弘傑城市開發股份有限公司（含附件）

處長方定安

第1頁 共1頁

陳　情　函

為表達參與「劃定臺北市大安區復興段一小段 396 地號等 5 筆土地為都市更新單元案」意願，請准予納入該更新單元，詳如說明。

說明：

一、本大安區復興段一小段 403 地號係位於旨揭更新單元南側，土地面積 794 平方公尺，合先敘明，詳附件一地籍圖。

二、貴局前於 108 年 7 月 10 日召開南側鄰地法令說明會，針對 401、402、403 等 3 筆土地進行意願調查，本地號於調查期滿前表達高度參與意願(土地人數 85.71%、土地面積 92.09%；合法建築物所有權人數 85.71%、合法建築物面積 92.36%)，並提供參與意願書予貴府，參與意願清冊詳附件二。

三、惟貴府函發之意願調查結果係將上述 3 筆土地之參與意願合計，故使鄰地參與意願比例驟降至土地人數 40.63%、土地面積 71.17%；合法建築物所有權人數 40.63%、合法建築物面積 68.95%，相關調查結果已明顯失真，意願調查結果函詳附件三。

四、懇請 貴局考量旨揭更新單元面積未達 1,000 平方公尺，納入本地號土地後範圍擴大更符合都市更新意旨；再者，依「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，本地號土地及建物所有權人已表達高度參與意願，有利後續更新事業續行，故懇請貴局准予將本地號納入更新單元範圍。

陳情人清冊：(0910-194-633)卓　達 忠孝東路4段	
游　[illegible]	沈　[illegible]
許　寧	沈　樺

鳥 蛇	
黃 駒	
黃 珠	
雷 鳥	

七、109 年 1 月 10 日範圍內及部分 401 地號土地所有權人陳情函

2020 04/29 10:03am　　#230　　页 01/01

>507-2178

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　單一陳情系統案件回復表

承辦人：吳敏惠
聯絡電話：02-27815696轉3030

臺北市大安區復興南路
受文者：彭　　君(請周知其他陳情人)

發文日期：中華民國109年1月17日
發文字號：北市都新企字第10970023871號
附件：

親愛的民眾：您好！

有關您反映「劃定臺北市大安區復興段一小段396地號等5筆土地為更新單元案」劃定案一事，本處說明如下：

一、復臺端等署期109年1月10日陳情書函。

二、查旨揭劃定案係本處於108年5月14日受理申請劃定，本處刻正辦理審查作業中，目前尚未核准。

三、有關臺端所陳意見本處業已錄案處理，後續本案提送本市都市更新及爭議處理審議會審議時，將一併通知本案範圍內外陳情人出席說明；另考量都市更新的推動係為整合及溝通協調的過程，故建請臺端持續與鄰接範圍所有人溝通協調，並評估單元範圍之合理性。

四、都市更新具有改善環境，促進公益之功能，其思考面向亦有較全面為全面之關照，審議查核皆需相關作業時間，若審議進度不符您的預期，尚請見諒。

謝謝您對市政的關心與指教，若您對本次回復內容有任何疑問，歡迎聯絡承辦人。並祝您

健康愉快

臺北市都市更新處　敬復

臺北市都市更新處 劃科

第1頁 共1頁

陳情函

訴求 1:403 地號住戶表示有意願辦理都更，但不願意基寶建設擔任實施者辦理都更，亦不提供同意書給予基寶建設。本範圍住戶已與基寶建設達成協議，並簽署合約及同意書。顯然兩者之間對於辦理都更已無法達成共識，這將使本案無法辦理後續都更程序。

訴求 2:請先核准本案範圍，如事業計畫階段 403 地號住戶提供同意書及結構鑑定報告給予基寶建設，表示願意共同辦理都更，則本範圍住戶也樂觀其成，願意讓 403 地號共同加入辦理都市更新。

我們是「劃定台北市大安區復興段一小段 396 地號等 5 筆土地為更新單元」的住戶，過往我們屬意的實施者基寶建設，從 106 年起陸續開過不下 6 次的說明會，403 地號住戶不外乎因為他們自身私利，刻意缺席會議或者派代表到現場刻意杯葛！

我們依照劃定單元申請流程，自行舉辦 2 次鄰地協調會，更新處在 108 年 7 月 10 日開了公辦鄰地協調會，403 地號表達有很高的參與意願，表示要納入參與都更，但是要杯葛基寶實施者，刻意不讓這個案件成局！依據以往對於 403 地號住戶的了解，他們根本沒有要辦理都市更新的意願，只是想藉此拖延，阻擋我們辦理都市更新者，刻意不讓這個案件成局！！今年 108 年 10 月 6 號，基寶建設再次向 403 地號住戶召開說明會，他們依舊不出席該場說明會，仍然派代表現場謾罵與杯葛！

他們不願意配合出具同意書，也不願意做結構鑑定。如 403 地號住戶刻意納入，但爾後刻意不提供同意書給基寶建設，也是讓這個劃定單元破局！我們送到臺北市政府審查的範圍，已經有經過建築師鑑定現況建物已經有耐震上的疑慮。豈能讓不配合的鄰居，而漠視同意都更住戶的權益，損害同意都更住戶的權益，罔顧我們的人身安全。我們住戶等都更已等了 25 年，期間亦有超過 12 組建商洽談辦理都市更新，但都因為 403 地號住戶要求極為不合理且荒唐的條件，致使都市更新都無法順利進行！

現在送到台北市政府審查的範圍，已經有達到共識，也願意與基寶建設合作辦理都市更新，希望能夠盡快完成更新，維護住戶們的人身安全跟提升生活環境品質，不然依建築物現況，如果後續發生大地震，已經無法確認建築物是否還能承受得住。希望市政府能夠先讓現在的範圍通過，讓我們可以順利進行

後續的程序。我們不願意再等待了!!想要盡快更新自己家園，我們住戶當中已經有 80 歲以上的長者了!!到底何時可以看見更新的家園??

如果未來 403 地號願意納入，也提供事業計畫同意書及結構鑑定報告給予基寶建設，表達共同納入更新的意願，我們這些住戶也樂觀其成，願意讓 403 地號共同加入辦理都市更新。

陳情人:

彭 [illegible]	官 維	
曾 樂	周 [illegible]	
曾 泉	李 戌	
朱 村	許 麗	
游 仁	陳 [illegible]	
官 玄 代	吳	
官 吉 代	陳 信	
彭 祥 代	[illegible]	
官 舜 代	陳 美	
官 凱		

市更新處 劃科

臺北市 更新

八、109 年 1 月 17 日北市都企字第 10970023871 號函

2020 04/29 10:03am　　#230　　页 01/01

>507-2138

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　單一陳情系統案件回復表

承辦人：吳敏惠
聯絡電話：02-27815696轉3030

臺北市大安區復興南路
受文者：彭　　君(請周知其他陳情人)

發文日期：中華民國109年1月17日
發文字號：北市都新企字第10970023871號
附件：

親愛的民眾：您好！

有關您反映「劃定臺北市大安區復興段一小段396地號等5筆土地為更新單元案」劃定案一事，本處說明如下：

一、復臺端等署期109年1月10日陳情書函。

二、查旨揭劃定案係本處於108年5月14日受理申請劃定，本處刻正辦理審查作業中，目前尚未核准。

三、有關臺端所陳意見本處業已錄案處理，後續本案提送本市都市更新及爭議處理審議會審議時，將一併通知本案範圍內外陳情人出席說明；另考量都市更新的推動係為整合及溝通協調的過程，故建請臺端持續與鄰接範圍所有人溝通協調，並評估單元範圍之合理性。

四、都市更新具有改善環境，促進公益之功能，其思考面向亦有較全面為全面之關照，審議查核皆需相關作業時間，若審議進度不符您的預期，尚請見諒。

謝謝您對市政的關心與指教，若您對本次回復內容有任何疑問，歡迎聯絡承辦人。並祝您

健康愉快

臺北市都市更新處　敬復

第1頁 共1頁

九、109年9月4日範圍外土地及建物所有權人陳情函

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

10479
台北市中山區建國北路二段33號13樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國109年9月16日
發文字號：北市都新企字第10970168273號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：陳情信函影本資料1份

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：吳敏惠
電話：02-27815696轉3030
傳真：02-27810570
電子信箱：ur00721@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關臺端對曾煥樂君委託弘傑城市開發股份有限公司申請「劃定臺北市大安區復興段一小段396地號等5筆土地為更新單元」，所陳相關事宜，復請查照。

說明：

一、復臺端署期109年9月8日聲明書。

二、經查旨揭案申請人前於108年5月14日第一次申請送件，另查臺端陳情地號屬「範圍外」，目前本案依109年6月15日第423次審議會結論辦理，申請人前於109年7月21日及109年8月2日針對(401、402地號)召開鄰地協調會，其兩次更新意願比例皆高於範圍內，申請人另已於109年8月31日申請掛件，本處刻正審查中，近期將提報審議會確認範圍，建請臺端積極參與並表示意見，以維自身權益。

三、有關臺端來函表示之意見副請本案申請人善盡整合協調之責，妥予回應並於後續送件檢討書之陳情意見綜理回應表內載明，俾供作為本市都市更新及爭議處理審議之參考。

四、倘有其他都市更新相關疑問，可參考日前本府將歷年來的各種資訊管道及民眾常見問題彙整成「都更停看聽」，其電子檔案已置於本處網站/便捷服務，歡迎下載參考；或洽本處（地址：臺北市中山區南京東路3段168號17

樓；法令諮詢專線：02-27815696分機3093），必竭誠為您服務。

正本：周　俊君(不含附件)
副本：曾煥樂君（含附件）、弘傑城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業務主管決行

聲　明　書

本人再次重申，「臺北市大安區復興段一小段 396、397、398、399、400、401、402、403 等 8 筆地號土地」之都市更新改建對於建築設計及地下室停車規劃都有很大助益，也符合 109 年 6 月 15 日臺北市都更審議會第 423 次之決議。故本人堅決反對縮小前述範圍之都市更新改建，倘若基寶建設執意以小範圍（七筆，不含同小段 403 地號），本人將依法撤回已簽署之意願書及都市更新事業計畫同意書。

此　致

基寶建設股份有限公司

臺北市都市更新處

立聲明書人：

統一編號：

聯絡電話：

聯絡住址：

中　華　民　國　109　年　9　月　7　日

十、109年9月4日範圍內土地及建物所有權人陳情函

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

10479
台北市中山區建國北路二段33號13樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國109年9月16日
發文字號：北市都新企字第10970168272號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：陳情信函影本資料1份

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：吳敏惠
電話：02-27815696轉3030
傳真：02-27810570
電子信箱：ur00721@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關臺端對曾煥樂君委託弘傑城市開發股份有限公司申請「劃定臺北市大安區復興段一小段396地號等5筆土地為更新單元」，所陳相關事宜，復請查照。

說明：

一、復臺端署期109年9月8日撤銷陳情書。

二、經查旨揭案申請人前於108年5月14日第一次申請送件，另查臺端陳情地號屬「範圍內」，目前本案依109年6月15日第423次審議會結論辦理，申請人前於109年7月21日及109年8月2日針對(401、402地號)召開鄰地協調會，其兩次更新意願比例皆高於範圍內，申請人另已於109年8月31日申請掛件，本處刻正審查中，近期將提報審議會確認範圍，建請臺端積極參與並表示意見，以維自身權益。

三、有關臺端來函表示之意見副請本案申請人善盡整合協調之責，妥予回應並於後續送件檢討書之陳情意見綜理回應表內載明，俾供作為本市都市更新及爭議處理審議之參考。

四、倘有其他都市更新相關疑問，可參考日前本府將歷年來的各種資訊管道及民眾常見問題彙整成「都更停看聽」，其電子檔案已置於本處網站/便捷服務，歡迎下載參考；或洽本處（地址：臺北市中山區南京東路3段168號17

樓；法令諮詢專線：02-27815696分機3093），必竭誠為您服務。

正本：陳　奇君(不含附件)
副本：曾煥樂君（含附件）、弘傑城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業務主管決行

臺北市都市更新處 更新企劃科

撤銷陳情書

本人陳奇前於 109 年 6 月 19 日於基寶建設所召開說明會中，因在不熟悉法令及訊息不充份情況下簽署一份陳情書。今陳情書內所載說明內容業經本人與 403 地號住戶充分溝通對正後，起因係由基寶建設傳遞不正確之訊息給雙方，造成雙方之對立與不信任。前述內容釐清後本人陳奇已確認 403 地號參與都更改建之意願，彼此合作共謀全區改建之最大效益，故陳請撤銷所簽署之陳情書。

另本人陳奇再次重申，全區八筆地號土地之改建對於建築設計及地下室規劃都有很大助益，也符合臺北市都更審議會之決議，故本人陳奇堅決反對非全區八筆地號土地之都市更新改建，倘若基寶建設執意以小範圍（五筆或七筆，不含 403 地號），本人陳奇都將依法撤回已簽署之意願書及同意書。

此　致

基寶建設股份有限公司

臺北市都市更新處

撤銷陳情書人：陳奇

統一編號：

聯絡電話：

聯絡住址：

中　華　民　國　一　〇　九　年　九　月　四　日

七、109年6月19日-範圍內5筆土地陳情書

陳情書

我們嚴重抗議不願意再等待403土地號納入本次申請範圍，請委員詳查，原因如下：

一、403地號一向跟所有來談的建商主張，要求以後開發商要分配給住宅區 465%，意思是要前面商業區撥給住宅區去平均(即(630%+300%)/2=465%)，本來商業區住宅區容積不同、繳稅金也不同，為什麼他們可以這樣要求?商業區地主一定不會同意，所以之前都協商不成。過去25年來，已經超過13組建商實施者進場，皆無疾而終、鎩羽而歸，就是因為403土地的不合理要求導致破局、無法成案!

二、這1年來，403地號從108年1月及2月份，兩次自辦鄰地協調會議都**未表態、也沒出具任何一份意願書**，到108年7月10日更新處召開鄰地協調會議後，看到我們要成案了，才出具80%的意願書表示要納入。然後又在會議上，表明**不同意由基實建設擔任實施者，意思是說，他們要搭便車然後把原來的司機趕下車，那我們何去何從?本來車子已經要出發了，他們硬要拉住，這樣合理嗎?**

三、**本案納入403地號，擴大範圍後基實建設無法取得事業計畫同意書，擴大後的範圍勢必破局。那我們全體住戶又要再浪費1年的時間全部重來，重新辦理劃定流程的意思嗎?**

四、本更新單元範圍內5筆土地，從108年5月14日送件至今一年多，終於到今天要召開委員大會審查確定本案範圍，範圍內申請人，多有年齡超過80歲以上年邁長輩，還能等多久?

以上不公平、不公義的狀態，請各位委員要諒察。

陳情人聯署

曾泉	曾[illegible]	[illegible]仁	陳[illegible]
[illegible]	陳[illegible]	[illegible]	[illegible]代
[illegible]	陳[illegible]	[illegible]	[illegible]代
[illegible]	[illegible]代	[illegible]代	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

臺北市更新處 劃科

臺北市

十一、109年9月4日範圍外土地及建物所有權人陳情函

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

10479
台北市中山區建國北路二段33號13樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國109年9月16日
發文字號：北市都新企字第10970168271號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：陳情信函影本資料1份

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：吳敏惠
電話：02-27815696轉3030
傳真：02-27810570
電子信箱：ur00721@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關臺端對曾煥樂君委託弘傑城市開發股份有限公司申請「劃定臺北市大安區復興段一小段396地號等5筆土地為更新單元」，所陳相關事宜，復請查照。

說明：

一、復臺端署期109年9月8日撤銷陳情書。

二、經查旨揭案申請人前於108年5月14日第一次申請送件，另查臺端陳情地號屬「範圍內」，目前本案依109年6月15日第423次審議會結論辦理，申請人前於109年7月21日及109年8月2日針對(401、402地號)召開鄰地協調會，其兩次更新意願比例皆高於範圍內，申請人另已於109年8月31日申請掛件，本處刻正審查中，近期將提報審議會確認範圍，建請臺端積極參與並表示意見，以維自身權益。

三、有關臺端來函表示之意見副請本案申請人善盡整合協調之責，妥予回應並於後續送件檢討書之陳情意見綜理回應表內載明，俾供作為本市都市更新及爭議處理審議之參考。

四、倘有其他都市更新相關疑問，可參考日前本府將歷年來的各種資訊管道及民眾常見問題彙整成「都更停看聽」，其電子檔案已置於本處網站/便捷服務，歡迎下載參考；或洽本處（地址：臺北市中山區南京東路3段168號17

樓；法令諮詢專線：02-27815696分機3093），必竭誠為您服務。

正本：陳○文君(不含附件)
副本：曾煥樂君（含附件）、弘傑城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業務主管決行

臺北市都市更新處 更新企劃科

撤銷陳情書

本人陳 之前於 109 年 6 月 19 日於基寶建設所召開說明會中，因在不熟悉法令及訊息不充份情況下簽署一份陳情書。今陳情書內所載說明內容業經本人與 403 地號住戶充分溝通對正後，起因係由基寶建設傳遞不正確之訊息給雙方，造成雙方之對立與不信任。前述內容釐清後本人陳 之已確認 403 地號參與都更改建之意願，彼此合作共謀全區改建之最大效益，故陳請撤銷所簽署之陳情書。

另本人陳 之再次重申，全區八筆地號土地之改建對於建築設計及地下室規劃都有很大助益，也符合臺北市都更審議會之決議，故本人陳 之堅決反對非全區八筆地號土地之都市更新改建，倘若基寶建設執意以小範圍（五筆或七筆，不含 403 地號），本人陳 之都將依法撤回已簽署之意願書及同意書。

此 致

基寶建設股份有限公司

臺北市都市更新處

撤銷陳情書人：陳 之

統一編號：

聯絡電話：

聯絡住址：

中 華 民 國 一 〇 九 年 九 月 四 日

十二、臺北市都市更新處 109 年 9 月 23 日北市都新企字第 10830235191 號函

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

10479
臺北市中山區建國北路二段33號十三樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國109年9月23日
發文字號：北市都新企字第1097017081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：吳敏惠
電話：02-27815696轉3030
傳真：02-27810570
電子信箱：ur00721@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關臺端對曾煥樂君委託弘傑城市開發股份有限公司申請「劃定臺北市大安區復興段一小段396地號等5筆土地為更新單元」，所陳相關事宜，復請查照。

說明：

一、復臺端109年9月15日解除契約聲明書。

二、經查旨揭案申請人前於108年5月14日第一次申請送件，另查臺端陳情地號屬「範圍外」，目前本案依109年6月15日第423次審議會結論辦理，申請人前於109年7月21日及109年8月2日針對(401、402地號)召開鄰地協調會，其兩次更新意願比例皆高於範圍內，申請人另已於109年8月31日申請掛件，本處刻正審查中，近期將提報審議會確認範圍，先予敘明。。

三、有關臺端來函提及合建契約事宜，依內政部營建署100年8月24日營署更字第1000053438號函(略以)：「有關...都更合建合約書...，因該合約書係私人間權利義務歸屬之合意，非屬都市更新條例規定各級主管機關應審議事項，宜由當事人間基於私法自治原則、契約自由原則自行協調處理。」，仍建請雙方溝通協調。

四、本案後如召開審議會本處將會通知臺端出席，建請臺端積極參與並表示意見，以維自身權益。另有關臺端來函表示之意見副請本案申請人善盡整合協調之責，妥予回

應並於後續送件檢討書之陳情意見綜理回應表內載明，俾供作為本市都市更新及爭議處理審議之參考。

五、倘有其他都市更新相關疑問，可參考日前本府將歷年來的各種資訊管道及民眾常見問題彙整成「都更停看聽」，其電子檔案已置於本處網站/便捷服務，歡迎下載參考；或洽本處（地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓；法令諮詢專線：02-27815696分機3093），必竭誠為您服務。

正本：周　俊君

副本：基寶建設股份有限公司、弘傑城市開發股份有限公司、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

十三、109 年 9 月 22 日範圍內土地及建物所有權人陳情函

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

104482
臺北市中山區建國北路二段33號十三樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國109年10月5日
發文字號：北市都新企字第1097017422號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：陳情函文影本1份

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：吳敏惠
電話：02-27815696轉3030
傳真：02-27810570
電子信箱：ur00721@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關臺端對曾煥樂君委託弘傑城市開發股份有限公司申請「劃定臺北市大安區復興段一小段396地號等5筆土地為更新單元」，所陳相關事宜，復請查照。

說明：

一、復臺端109年9月22日陳情函。

二、經查旨揭案申請人前於108年5月14日第一次申請送件，另查臺端陳情地號屬「範圍內」，目前本案依109年6月15日第423次審議會結論辦理，申請人前於109年7月21日及109年8月2日針對(401、402地號)召開鄰地協調會，其兩次更新意願比例皆高於範圍內，申請人另已於109年8月31日申請掛件，本處刻正審查中，近期將提報審議會確認範圍，先予敘明。

三、有關臺端來函提及合建契約事宜，依內政部營建署100年8月24日營署更字第1000053438號函(略以)：「有關...都更合建合約書...，因該合約書係私人間權利義務歸屬之合意，非屬都市更新條例規定各級主管機關應審議事項，宜由當事人間基於私法自治原則、契約自由原則自行協調處理。」，仍建請雙方溝通協調。

四、本案後如召開審議會本處將會通知臺端出席，建請臺端積極參與並表示意見，以維自身權益。另有關臺端來函表示之意見副請本案申請人善盡整合協調之責，妥予回

應並於後續送件檢討書之陳情意見綜理回應表內載明，俾供作為本市都市更新及爭議處理審議之參考。

五、倘有其他都市更新相關疑問，可參考日前本府將歷年來的各種資訊管道及民眾常見問題彙整成「都更停看聽」，其電子檔案已置於本處網站/便捷服務，歡迎下載參考；或洽本處（地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓；法令諮詢專線：02-27815696分機3093），必竭誠為您服務。

正本：陳　文君(請周知其他陳情人)（不含附件）
副本：基寶建設股份有限公司（含附件）、弘傑城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業務主管決行

副本

函

10488 臺北市中山區南京東路 3 段 168 號 17 樓 (宏盛國際金融中心)

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國 109 年 9 月 22 日
附件：如說明

主旨：為「台北市大安區復興段一小段 396 地號等 8 筆土地」案，貴公司未考量地主最大效益、敦親睦鄰及都市環境貢獻，僅申請 5 筆土地劃定為更新單元，影響本人權益甚鉅，背離當初貴我雙方所簽訂都市更新合建契約之初衷，故本人申請撤回已提供之相關同意書，請查照。

說明：

一、 貴我雙方簽訂合建契約以來，已歷二年餘，貴公司所提 5 筆更新單元劃定申請，與合建契約是以 8 筆土地作為預定更新範圍者扞格，已然背離本人會與貴公司簽訂合建契約初衷；且依審議會決議仍請貴公司應檢討劃定範圍，即須依 8 筆土地作為更新單元為宜。

二、 若依貴公司所申請 5 筆更新單元劃定，單元面積僅 728 平方公尺，未達 1000 平方公尺，顯不符合都市計畫公設容移規定，顯違反原合建契約所定道路容移移轉之分配，有損本人之權益；而僅有 5 筆土地之基地，其深、寬度顯無法規劃平面車位，違反合建條件的承諾，尤其若設計成倉儲車位後維護費用高，對房價有不利影響，亦有損本人權益；另 5 筆土地之基地（甚或 7 筆土地亦同）因受削線影響，設計將受限，可建樓層數與合建契約所定者顯然不同，將造成本人所分配房地價值降低等諸多與合建條件不符者，致本人權益嚴重受損，貴公司所為已違背誠信原則。

三、 另，不論是地號 401、402 及 403 土地所有權人都有意願參與都市更新，大家都是鄰居，未來也還要居住在此地，因貴公司傳遞不正確之訊息給雙方。造成鄰居間彼此對立與不信任，是非常不可取的行為。

都市更新處 企劃科
臺北市都 更新 企

四、綜上貴公司未依約提送8筆土地申請劃定，造成本人權益受損，明顯有違合建約定之事實，且在本人已獲知相關資訊下，8筆土地劃定為更新單元並沒有問題，故本人申請撤回已提供非8筆土地更新單元相關同意書，惠請貴公司於文到10日內返還。

正本：基寶建設股份有限公司
副本：臺北市都市更新處

臺北市大安區復興段一小段　　所有權人

代表人：

十四、109 年 12 月 17 日弘城(更)第字 1091218901 號函-範圍調整結果通知單

「申請自行劃定臺北市大安區復興段一小段 396 地號等 8 筆土地為更新單元」範圍調整結果通知單

聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6
聯 絡 人：蔣佩真
聯絡電話：(02)2507-1910
聯絡傳真：(02)2507-2138

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國 109 年 12 月 17 日
發文字號：弘城(更)第字 1091218901 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：範圍調整前後對照圖說

主旨：有關申請人曾煥樂君　108 年 5 月 14 日原申請自行劃定「臺北市大安區復興段一小段 396 地號等 5 筆土地為更新單元」一案，經審議會決議及鄰地協調結果調整本更新單元範圍，詳如說明，請 查照。

說明：

一、本案依據 109 年 11 月 9 日公告實施之「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第 13 條及臺北市政府都市發展局 109 年 11 月 20 日北市都新字第 1097013540 號函規定辦理，採雙掛號通知調整後之更新單元內 8 筆土地（詳附件）之土地及合法建築物所有權人。

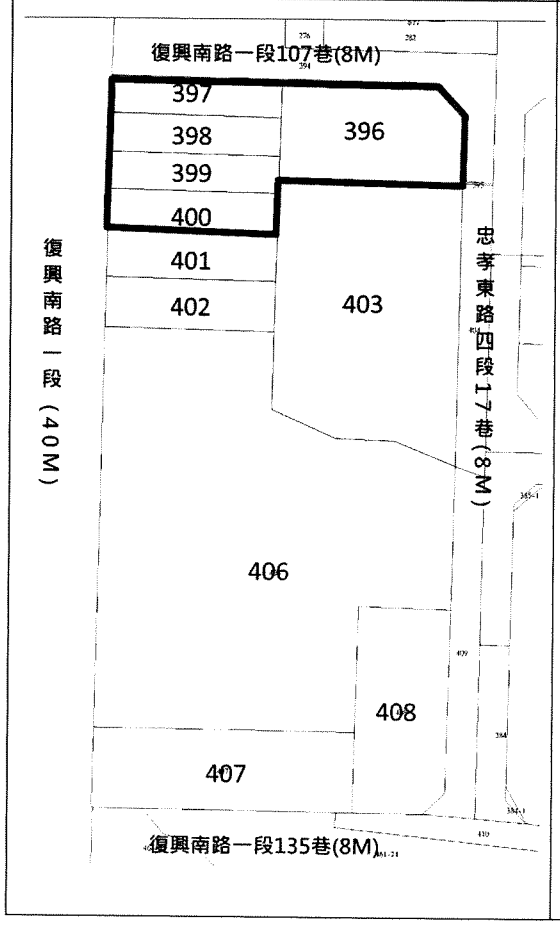
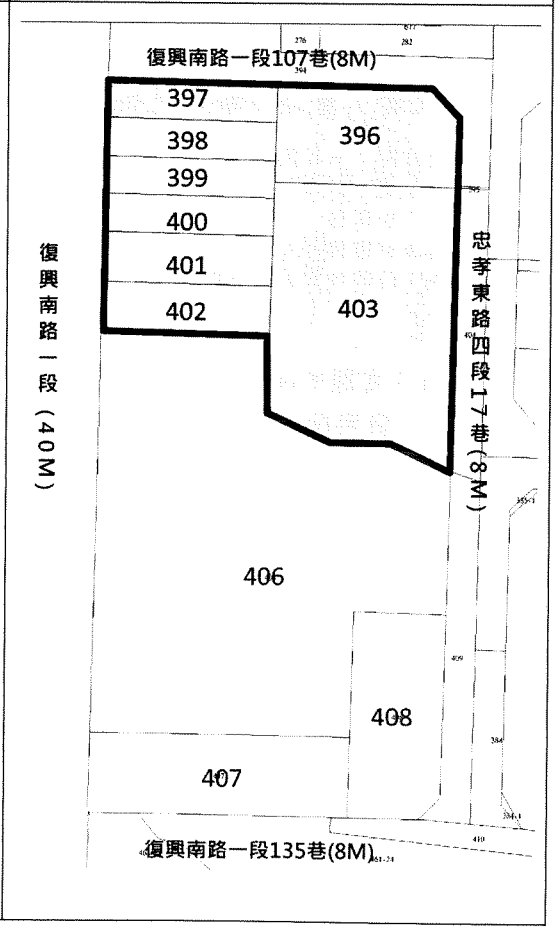
二、本案業經 109 年 6 月 15 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 423 次會議決議:「請申請人納入 403 地號至本案更新單元範圍。」，並依決議召開 109 年 7 月 21 日、109 年 8 月 2 日二次鄰地協調會，會後經意願統計結果納入 401 及 402 地號，故本案自行劃定更新單元由原「臺北市大安區復興段一小段 396 地號等 5 筆土地」**調整為「臺北市大安區復興段一小段 396 地號等 8 筆土地」（詳附件）。**

三、有關更新相關法令規定可參閱臺北市都市更新處/法令園地（http://www.uro.taipei.gov.tw/）

正　本：臺北市大安區復興段一小段 396、397、398、399、400、401、402 及 403 地號等 8 筆土地之土地及合法建築物之所有權人
副　本：臺北市都市更新處、大安區光武里里長
備　註：本通知謹以雙掛號寄出

申請人　曾煥樂

附件：範圍調整前後對照圖說

原範圍：	調整後：
大安區復興段一小段 396、397、398、399 及 400 地號等 5 筆土地	大安區復興段一小段 396、397、398、399、400、401、402 及 403 地號等 8 筆土地
	

一、臺北市政府文化局108年4月2日北市文化文資字第1083003431號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

10455
臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：林子尹
電話：27208889#3662
電子信箱：bt-cathy722@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國108年4月2日
發文字號：北市文化文資字第1083003431號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「劃定臺北市大安區復興段一小段396地號等5筆土地為更新單元」基地範圍內是否涉及文化資產及受保護樹木相關事宜，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司108年3月27日弘城(更)字第1080327901號函。

二、旨揭基地範圍內(大安區復興段一小段396、397、398、399、400地號)無本市公告之文化資產或列冊建物，本案於文化資產部份無列管事項，後續開發過程中如發見具文化資產價值之建造物、疑似考古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。

三、另依「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。

正本：弘傑城市開發股份有限公司
副本：

局長蔡宗雄

第1頁，共2頁

二、臺北市政府都市發展局108年7月2日北市都新字第10830102842號函

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：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國108年7月2日
發文字號：北市都新字第10830102842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、意願調查表

開會事由：召開「劃定臺北市大安區復興段一小段396地號等5筆土地為更新單元」南側鄰地法令說明會

開會時間：中華民國108年7月10日 (星期三) 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：臺北市都市更新處更新企劃科宋股長豐荃

聯絡人及電話：張育慈 約僱工程員 02-27815696轉3033

出席者：周　俊君、官　玄君、官　吉君、官　舜君、官　凱君、官　維君、左鳳崗君、郭　玲君、胡　　寶君、陳　貞君、陳　村君、陳　　妹君、陳　民君、陳　麟君、陳　澄君、陳　君君、陳　菁君、陳　濬君、陳　　秋君、沈　梓君、高　娥君、甄　君、黃　明君、沈　初君、游　齡君、林　娟君、許　寧君、何　明君、艾區博室內裝修設計有限公司　、羅　澤君、謝　容君、雷　煌君

列席者：曾　樂、弘傑城市開發股份有限公司
副本：臺北市都市更新處更新企劃科

備註：

一、本案前於108年5月14日由曾煥樂君委託弘傑城市開發股份有限公司申請自行劃定臺北市大安區復興段一小段396地號等5筆土地為更新單元，經查申請劃定更新單元南側鄰地(同小段401、402及403地號等3筆土地)面積為1,081平方公尺，前經申請人於108年1月4日、108年2月11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。

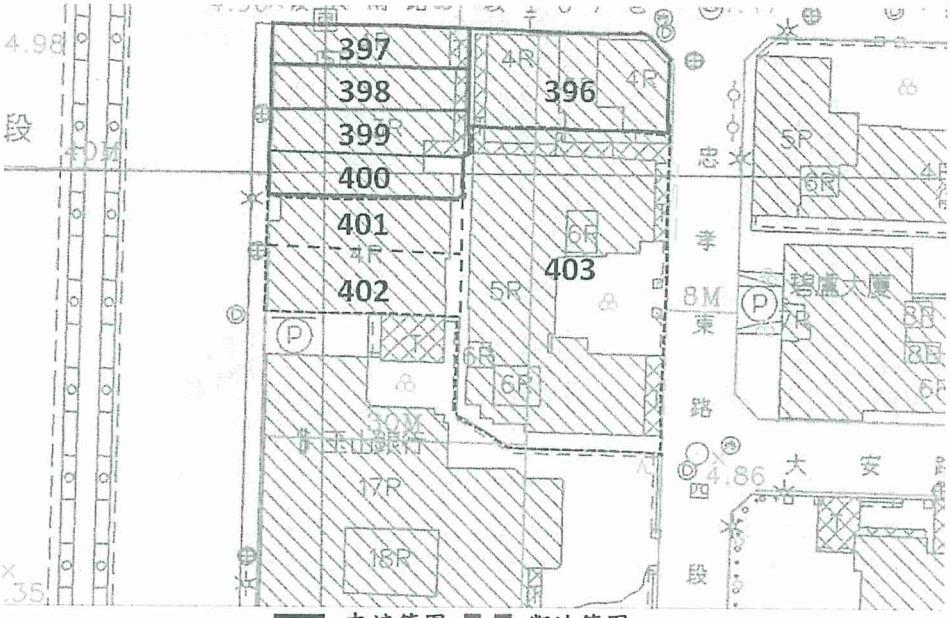
四、為響應紙杯減量政策，請自備環保杯與會。

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108年7月24日)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轉3033)，以利後續更新作業之推動。

臺北市政府都市發展局

「劃定臺北市大安區復興段一小段396地號等5筆土地為更新單元」範圍南側鄰地法令說明會會議資料

◆ 鄰地範圍：南側(大安區復興段一小段401、402、403地號等3筆土地)(詳下圖)。



申請範圍 鄰地範圍

◆背景說明：

1.本件係有關曾煥樂於108年5月14日申請「劃定臺北市大安區復興段一小段396地號等5筆土地為更新單元」。

2.本案基地位於位於大安區光武里，復興南路一段、復興南路一段107巷、忠孝東路四段17巷、復興南路一段135巷所圍街廓內之北側，土地總面積728平方公尺。

3.本案更新單元南側鄰地（同小段401、402、403地號等3筆土地）面積約為1081平方公尺，經申請人於107年12月19日及108年2月11日召開南側鄰地協調會，但由於鄰地更新意願未高於範圍內更新意願，故不需調整申請更新單元之範圍。

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

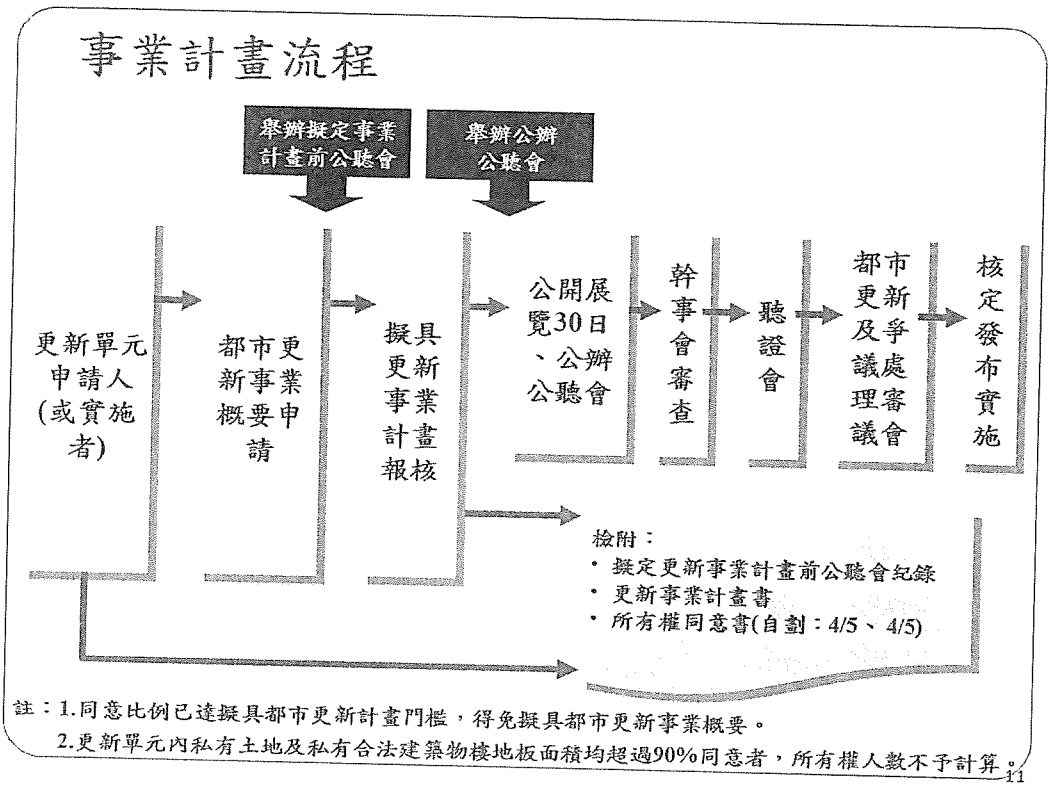
1.多數決：自行申請劃定之更新單元，更新事業計畫同意比例條件
→4/5(土地總面積&合法建築物總樓地板面積)及4/5(土地&合法建築物所有權人)

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→舊屋換新屋、改善居住環境、提供停車位。

3.建築容積獎勵(容積獎勵上限50%)：
*實施容積管制前已興建完成之合法建築物其原容積高於法定容積→得依原容積建築。

臺北市 更新 都市更新處 企劃科

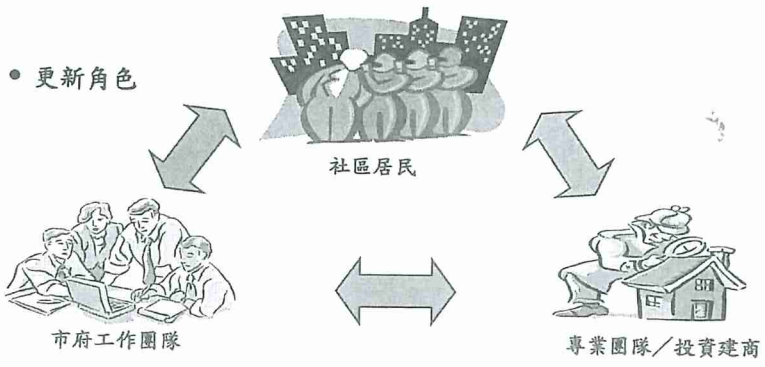
◆都市更新審議程序


事業計畫流程
舉辦擬定事業計畫前公聽會
舉辦公辦公聽會
更新單元申請人(或實施者)
都市更新事業概要申請
擬具更新事業計畫報核
公開展覽30日、公辦公聽會
幹事會審查
聽證會
都市更新爭處及議理審會
核定發布實施
檢附：
• 擬定更新事業計畫前公聽會紀錄
• 更新事業計畫書
• 所有權同意書(自劃：4/5、4/5)
註：1.同意比例已達擬具都市更新計畫門檻，得免擬具都市更新事業概要。
2.更新單元內私有土地及私有合法建築物樓地板面積均超過90%同意者，所有權人數不予計算。
11

*符合危老老舊建物→8%~10%。
*提供指定之社會住宅、社會福利設施或其他公益設施→實設面積計算，上限 30%。
*協助取得及開闢公共設施用地→依公式計算，上限 15%
*範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，依文化資產管理機關核准之文化資保存、修復、再利用之建築者→實設面積乘 1.5 倍計算。
*建築基地採內政部綠建築評估系統→2%~10%。
*建築基地採內政部智慧建築評估系統→2%~10%。
*建築基地採無障礙環境設計→3%~5%。
*建築基地採建築物耐震設計→2%~10%。
*時程獎勵：自劃單元 5 年內→7%；10 年內→3.5%。
*規模獎勵：完整街廓或一定規模→5~30%。
*單元範圍內 20 戶以上協議合建→5%。
*處理占有他人土地舊違章建築戶→實測面積→上限 20%。
註：後續獎勵項目應依報核時點適用之中央及本市都市更新容積獎勵辦法。

4.**稅賦減免優惠：**
*更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
*更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
*重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。
*依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。
*不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。
*實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。
*實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。
*原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

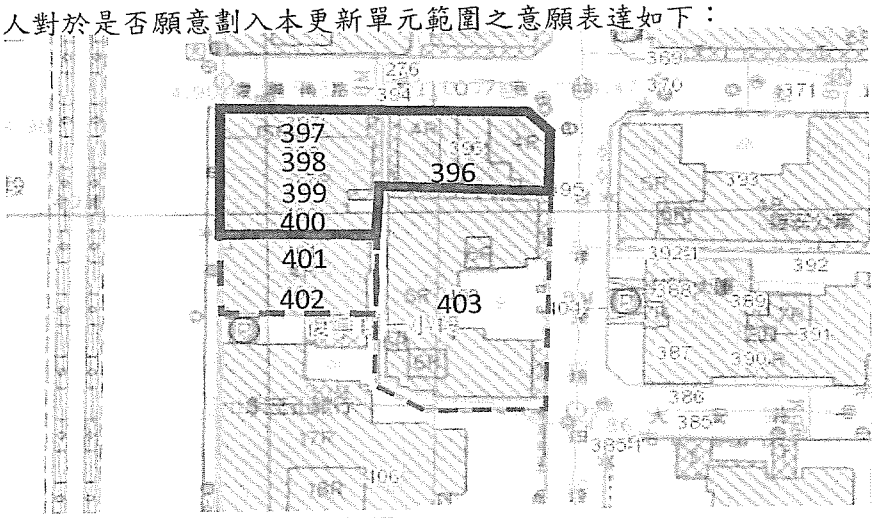
◆**如何推動都市更新**



劃定臺北市大安區復興段一小段 396 地號等 5 筆土地為更新單元

參與更新意願書-南側鄰地(同小段 401、402 及 403 地號等 3 筆土地)

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍之意願表達如下：



☐ **有意願** 納入 曾煥樂 申請之「臺北市大安區復興段一小段 396 地號等 5 筆土地」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，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

☐ **無意願** 納入 曾煥樂 申請之「臺北市大安區復興段一小段 396 地號等 5 筆土地」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。

所有權人：　　（簽名或蓋章）

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國　　年　　月　　日

三、臺北市政府都市發展局108年7月19日北市都新字第1083016837號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

10455
臺北市中山區長安東路二段81號9樓之4
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國108年7月19日
發文字號：北市都新字第1083016837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

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：張育慈
電話：02-27815696轉3033
電子信箱：ur00739@mail.taipei.gov.tw

主旨：檢送本局108年7月10日召開曾煥樂君委託弘傑城市開發股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區復興段一小段396地號等5筆土地為更新單元」範圍南側鄰地法令說明會會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本局108年7月10日北市都新字第10830102842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會議後2週內(即108年7月24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3033)，以利後續更新作業之推動。

正本：周　俊君、官　玄君、官　吉君、官　舜君、官　凱君、官　維君、左　崗君、郭　玲君、胡　　寶君、陳　貞君、陳　村君、陳　　妹君、陳　民君、陳　麟君、陳　澄君、陳　君君、陳　菁君、陳　　君、陳　秋君、沈　　君、高　娥君、甄　君、黃　明君、沈　初君、游　　君、林　娟君、許　寧君、何　明君、艾區博室內裝修設計有限公司、羅　澤君、謝　容君、雷　煌君、曾　樂君、弘傑城市開發股份有限公司

副本：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「劃定臺北市大安區復興段一小段396地號等5筆土地為更新單元」南側鄰地法令說明會

會議紀錄

一、開會時間：108年7月10日(星期三)下午18時30分

二、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)

三、主持人：宋股長豐荃

四、出列席單位及人員：(詳簽到簿)　　紀錄：張育慈

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。

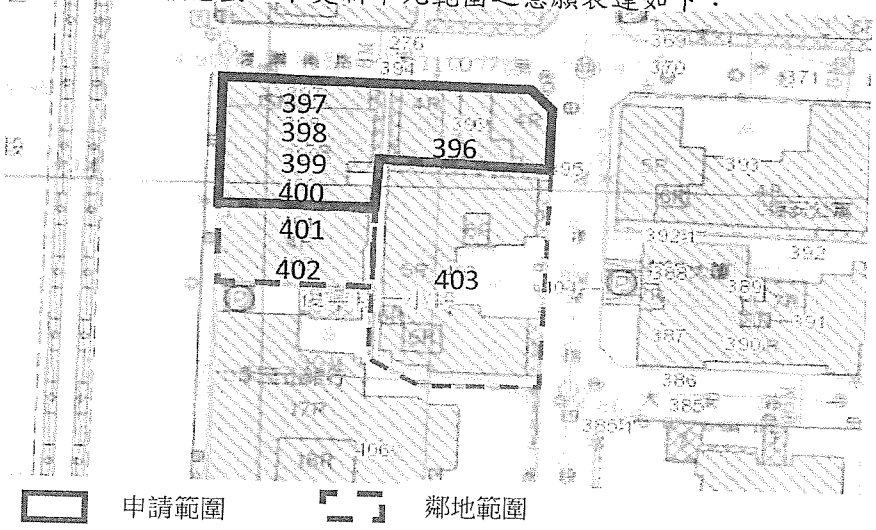
(二)檢附參與更新意願調查表1份，請於會後2週內(即108年7月24日前)填妥寄回(本處地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓)或傳真至本處(傳真電話:(02)27810570)，以作為後續審查劃定更新單元範圍之參考。

六、散會

劃定臺北市大安區復興段一小段 396 地號等 5 筆土地為更新單元

參與更新意願書-南側鄰地(同小段 401、402 及 403 地號等 3 筆土地)

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍之意願表達如下：



申請範圍　　鄰地範圍

☐ **有意願**　納入 曾煥樂 申請之「臺北市大安區復興段一小段 396 地號等 5 筆土地」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，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

☐ **無意願**　納入 曾煥樂 申請之「臺北市大安區復興段一小段 396 地號等 5 筆土地」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。

所有權人：　　（簽名或蓋章）

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國　　年　　月　　日

四、臺北市政府都市發展局108年8月7日北市都新字第1083018737號函

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

11489
臺北市內湖區成功路四段62巷9弄13號14樓
受文者：曾煥樂君

發文日期：中華民國108年8月7日
發文字號：北市都新字第1083018737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

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：洪佩妤
電話：02-27815696轉3032
電子信箱：ur00723@mail.taipei.gov.tw

主旨：檢送本局108年7月10日召開曾煥樂君委託弘傑城市開發股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區復興段一小段396地號等5筆土地為更新單元」範圍南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。

說明：

一、依本局108年7月19日北市都新字第1083016837號函附會議紀錄（諒達）續辦。

二、檢附旨揭案範圍南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；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：周　俊君、官　玄君、官　吉君、官　舜君、官　凱君、官　維君、左　崗君、郭　玲君、胡　寶君、陳　貞君、陳　村君、陳　妹君、陳　民君、陳　麟君、陳　澄君、陳　君君、陳　菁君、陳　濬君、陳　秋君、沈　梓君、高月娥君、甄　君、黃　明君、沈　初君、游　齡君、林　娟君、許　寧君、何　明君、艾區博室內裝修設計有限公司、羅　澤君、謝　容君、雷　煌君

副本：曾煥樂君（含附件）、弘傑城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

局長黃景茂

本案依分層負責規定授權業務主管決行

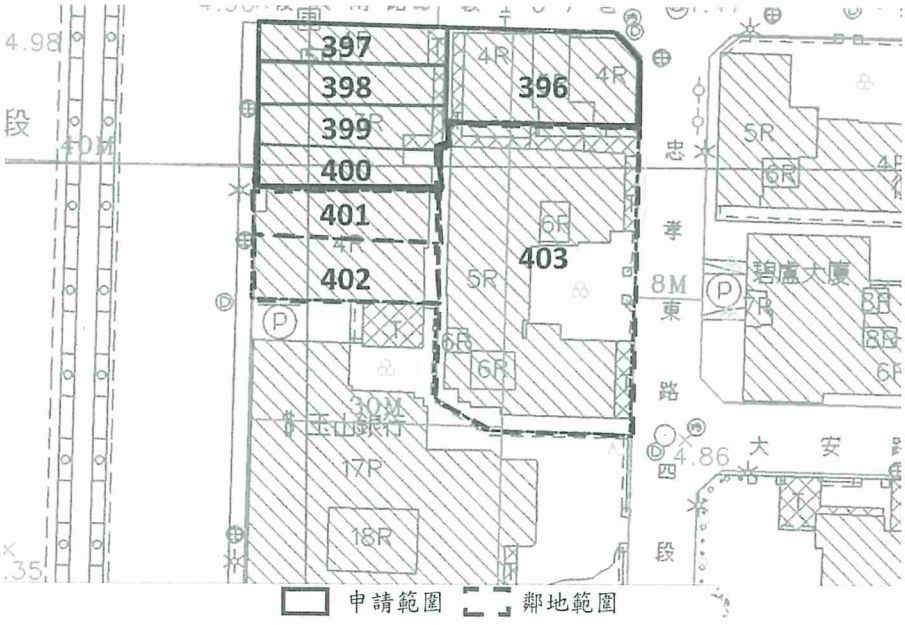
曾煥樂君委託弘傑城市開發股份有限公司申請自行劃定「劃定臺北市大安區復興段一小段 396 地號等 5 筆土地為更新單元」範圍南側鄰地法令說明會會後所有權人參與意願調查統計

一、截至 108 年 7 月 24 日前回覆之意願調查表統計結果如下：

■大安區復興段一小段 401、402、403 地號等 3 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)	32	1081.00	32	3406.67
回覆同意數(B)	13	769.36	13	2348.76
同意比例(B/A)%	40.63%	71.17%	40.63%	68.95%
回覆不同意數(C)	1	54.66	1	161.60
不同意比例(C/A)%	3.13%	5.06%	3.13%	4.74%

二、檢附範圍圖供參



五、臺北市政府工務局水利工程處108年8月15日北市工水下字第1086009382號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處　函

10455
臺北市中山區長安東路2段81號9樓之5
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國108年8月15日
發文字號：北市工水下字第1086009382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7樓西南區
承辦人：簡佩輝
電話：02-27208889/1999轉2642
傳真：02-27226313
電子信箱：da_s3415801@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「劃定臺北市大安區復興段1小段396地號等5筆土地為更新單元」是否涉及溝渠事宜，請查照。

說明：

一、復貴公司108年8月7日弘城(更)字第1080807901號函。

二、查旨揭地號土地上既有道路側溝已設置完成，惟基地內無法勘查確認是否具有公共排水功能之既有排水溝（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，非經主管機構核准，土地所有人、占有人或使用人不得變更。」規定辦理，開發基地倘新發現或既有排水溝需辦理排水改道事宜，請檢附相關排水改道圖說，依程序向本市建築管理工程處申請轉送本處審查，並依通過之設計圖說施作，基地內排水溝施工完成後應由起造人負責管理。

正本：弘傑城市開發股份有限公司
副本：

處長 陳郭正

本案依分層負責規定
授權業務主管決行

第1頁 共1頁

六、109 年 6 月 15 日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第 423 次會議會議紀錄

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　函

10455
臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司(討1)

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：黃映婷
電話：02-27815696轉3061
傳真：02-27810577

發文日期：中華民國109年6月30日
發文字號：府都新字第1097013096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

主旨：檢送本府109年6月15日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第423次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、本府109年6月4日府都新字第1097011696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。

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。

正本：臺北市政府都市發展局 黃召集人景茂、臺北市政府都市發展局 方副召集人定安、臺北市都市更新處 陳副召集人信良、臺北市政府財政局 黃委員蕙庭、臺北市政府地政局 黃委員嫩雲、臺北市政府交通局 鄭委員淳元、臺北市建築管理工程處 虞委員積學、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、林委員光彥、鄭委員凱文、謝委員慧鶯、簡委員裕榮、劉委員玉山、臺北市都市更新處 陳執行秘書建華、臺北市都市更新處 簡執行秘書瑟芳、臺北市政府財政局 陳幹事進祥、臺北市政府財政局 許幹事珍妮、臺北市政府財政局 戴幹事國正、臺北市政府財政局 楊幹事蜀娟、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府地政局 洪幹事于佩、臺北市政府地政局 吳幹事丹鈴、臺北市政府地政局 沈幹事冠佑、臺北市政府交通局 吳幹事瑄俞、臺北市政府交通局 蔡幹事于婷、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏、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 甘幹事子楠、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦、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 王編審品心、臺北市政府消防局 林幹事清文、臺北市政府消防局 蔡幹事長銘、臺北市政府都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠、臺北市政府都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿、臺北市政府都市發展局都市設計科 謝幹事旻成、臺北市政府都市發展局 江幹事中信、臺北市都市更新處 陳幹事品先、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、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、臺北市政府政風處、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市都市計畫技師公會、恆業法律事務所、國防部政治作戰局(討2)、臺北市大安區公所(討3)、臺北市大安區建倫里辦公處(討3)、內政部建築研究所(討3、討5)、財團法人台灣建築中心(討3、討5)、曾　樂(討1)、弘傑城市開發股份有限公司(討1)、周　俊(討1)、官　玄(討1)、官　吉(討1)、官　舜(討1)、官　凱(討1)、官　維(討1)、左　崗(討1)、郭　玲(討1)、胡　寶(討1)、陳　貞(討1)、陳　村(討1)、陳　妹(討1)、陳　民(討1)、陳　麟(討1)、陳　澄(討1)、陳　君(討1)、陳　菁(討1)、陳　濬(討1)、陳　秋(討1)、高　娥(討1)、甄　(討1)、黃　明(討1)、沈　初(討1)、游　齡(討1)、林　娟(討1)、許　寧(討1)、何　明(討1)、艾區博室內裝修設計有限公司(討1)、羅　澤(討1)、謀　容(討1)、雷　煌(討1)、沈　平(討1)、沈　雯(討1)、沈　雯(討1)、彭　棟(討1)、游　仁(討1)、李　成(討1)、李　成*(討1)、冠德建設股份有限公司(討2)、弘傑城市開發股份有限公司(討2)、上圓聯合建築師事務所(討2)、瑞普國際不動產估價師事務所(討2)、寶豐隆興業股份有限公司(討3)、丹棠開發股份有限公司(討3)、大元聯合建築師事務所(討3)、麗業不動產估價師事務所(討3)、林晏夙、楊濠隆(討3)、宏道法律事務所(討3)、潤泰創新開發股份有限公司(討4)、邑相更新規劃股份有限公司(討4)、張倫端建築師事務所(討4)、行易網科技股份有限公司(討4)、達永建設股份有限公司(討5)、黃秀莊建築師事務所(討5)、歐亞不動產估價師聯合事務所(討5)、高源不動產估價師聯合事務所(討5)、中華不動產估價師聯合事務所(討5)

副本：臺北市都市更新處更新事業科

市長柯文哲

都市發展局局長 黃景茂決行

臺北市都市更新及爭議處理審議會第423次會議紀錄

109年6月30日府都新字第1097013096號

壹、時間：民國109年6月15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：方副召集人定安代

肆、出列席單位及人員：略（詳簽到簿）　　紀錄彙整：黃映婷

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、討論提案：

一、申請自行劃定「臺北市大安區復興段一小段396地號等5筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 吳敏惠 2781-5696#3030）

討論發言要點：

（一）財政局 許幹事珍妮（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（二）交通局 洪幹事瑜敏(陳體峻代)（書面意見）

本案為劃定更新範圍，無涉交通，無意見。

（三）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管；另日後建物涉及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日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（四）都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿（書面意見）

本科無意見。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

（六）蕭委員麗敏

1. 請考量本案範圍內陳情人撤銷同意書後對同意比例的影響。
2. 本案納入鄰地三筆地號後較可符合相關法規檢討，若僅納入任何一筆地號都須請規劃單位檢討是否符合建築相關法規，再續行送審，否則無法確認建築可行性。

（七）簡委員裕榮

建議重新檢視相關建築設計及土管規定退縮留設法規等，並備齊本案較為詳盡之建築設計規劃方案，重新檢討本案後續辦理都市更新可能面臨之建築問題，再續提審議會審議。

（八）劉委員秀玲

本案基地屬商業區及商特區，依土管規定商業區及商特區臨8公尺以上道路都要退縮留設3.64公尺，目前規劃北側及東側僅留設2公尺以上無遮簷人行道，請確實檢討並符合土管相關規定。

（九）簡委員伯殷

1. 本案建築規劃設計車道距離較為短窄，請實施者與建築師補充建築設計規劃方案、車位配置、停車空間及車道配置等，而非僅呈現建築配置示意，以利委員會審議。

2. 建議本案可尋求第三方投資者團隊加入，也許可以增強地主信心，促成較大範圍都更案。

3. 另提醒規劃單位及實施者，寄送開會通知單及相關會議資料時，請務必確實送達。

（十）謝委員慧鶯

1. 針對本案有陳情意見表示，實施者當初是以8筆土地簽署同意書，若本案後續未能以8筆土地續行更新相關程序，將撤回同意書，請規劃單位試算若陳情人撤回同意書，本案是否達事業計畫門檻。

2. 另本案建築設計東側車道距離太短窄及商業區應設置卸載區，請建築師應確實檢討建築量體及車道規劃配置，並與地主說明。

（十一）劉委員玉山

有關陳情人提出針對實施者公司相關背景、財力證明及公司過往業績不甚理解，建議實施者在與地主溝通協調的過程中，確實讓地主了解實施者公司目前營運狀況、建案業績及公司財力證明，讓地主更能夠了解實施者並一起合作都市更新。

（十二）邱委員世仁

有關本案地主對未來實施者的疑慮部分，請實施者加強說明，另建議實施者再與地主進行溝通協調。

實施者說明及回應:

（一）今日陳情人分為鄰地401及403地號，401地號陳情人訴求是目前對於協調的過程及實施者皆有疑慮，所以當時與鄰地召開協調會時說明如果401地號有意願，那實施者也會併同考量403地號狀況一起討論是否要納入。

（二）403地號現況屬一個社區，且面積較大，在兩次自辦協調會皆未出具意願書，而在公辦法令說明會後統計達80%意願比例表示要納入，但納入的前提係不要本案未來預定實施者擔任實施者。故假如403地號願意納入，實施者也樂觀其成，但應提供指標檢討相關文件及事業計畫同意書，惟截至目前為止皆尚未提供相關文件。

（三）本案範圍內劃定意願統計雖然係以劃定更新意願書為主，但地主多已向未來實施者簽訂合建契約，目前僅剩3戶尚未議定，惟本範圍整合20餘年，終於找到現在這家實施者願意合建，若本案能以原範圍續行核准，未來鄰地皆願意簽署事業計畫同意書，實施者將於事業計畫納入鄰地，希望不要在此階段剝奪目前5筆地號權益。

（四）有關簡報圖面(P16)北側及東側目前標示2公尺以上無遮簷人行道，但實際會退縮留設4公尺，符合土管規定。

（五）有關車位問題，本案將採機械昇降方式箱型循環的地下停車位。

（六）我們也認為8筆土地一同辦理都更是較好的規劃，但納入鄰地須要鄰地提供相關指標檢討文件，如結構安全性能評估報告書（指標三）及使用執照原圖（指標七），而未來實施者在鄰地所有權人未同意以前是無法取得文件。

決議：

（一）請申請人依「臺北市民間申請自行劃定更新單元面積未達1,000平方公尺都市更新及爭議處理審議會審議原則」檢討範圍完整性、都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻、地區性公益回饋、推動無障礙空間原則等。

（二）為考量更新單元範圍完整性，請申請人納入403地號至本案更新單元範圍，並於審議會後兩個月內與相鄰土地401及402地號妥為溝通協調並至少召開兩次鄰地協調會確認其更新意願。後續請依規定進行更新單元劃定相關檢討，並將檢討書、協調會議紀錄歷程及相關資料過處，本處再據以提請審議會確認範圍。

二、「變更(第二次)臺北市松山區民生段134-6地號等5筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 陳信嘉 2781-5696#3087）

討論發言要點：

七、第 423 次審議會會議紀錄回應綜理表

依 109 年 6 月 30 日府都新字第 1097013096 號函辦理

審查單位	審查意見	意見回應及 處理情形
財政局 許幹事珍妮 (書面意見)	本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。	敬悉。
交通局 洪幹事瑜敏 (陳體峻代)	本案為劃定範圍，無涉及交通，無意見。	敬悉。
消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)	本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管；另日後建物涉及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 日修訂「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 都市規劃科 顏幹事邦睿	本科無意見。	敬悉。
都市發展局 都市設計科 謝幹事旻成	無意見。	敬悉。
蕭委員麗敏	1. 請考量本案範圍內陳請人撤銷同意書後同意比例的影響。 2. 本案若納入鄰地三筆地號後較可符合法規檢討，若僅納入任何一筆地號都須請規劃單位檢討是否符合建築相關法規，再續行送審，否則無法確認建築可行性。	1. 本案同意比例計算係採已簽署合建契約者計列，若扣除陳情人土地及合法建築物後，本案合法建築物面積比例將低於 80%。 2. 遵照辦理。
簡委員裕榮	建議重新檢視相關建築設計及土管規定退縮留設法規等，並備齊本案較為詳盡之建築設計規劃方案，重新檢討本案後續辦理都市更新可能面臨之建築問題，再續提審議會審議。	遵照辦理。
劉委員秀玲	本案基地屬商業區及商特區，依土管規定商業區及商特區臨 8 公尺以上道路都要退縮留設 3.64 公尺，目前規劃北側及東側僅留設 2 公尺以上無遮簷人行道，請確認檢討並符合土管相關規定。	審議會簡報圖面(P16)北側及東側目前標示 2 公尺以上無遮簷人行道，實際會退縮留設 4 公尺騎樓，並符合土管規定。 經本次審議會決議本案已納入 403 地號，且符合相關土管規定。
簡委員伯殷	1. 本案建築規劃設計車道距離較為短窄，請實施者與建築師補充建築規劃設計方案、車位配置、停車空間及車道配置等，而非僅呈現建築配置示意，以利委員會審議。 2. 建議本案可尋求第三方投資者團隊加入，也許可以增強地主信心，促成較大範圍都更案。 3. 另提醒規劃單位及實施者，寄送開會通知單及相關會議資料時，請務必確時送達。	1. 經本次審議會決議本案已納入 403 地號，並重新規劃建築規劃設計，於下次審議會上供委員審議。 2. 敬悉。 3. 惟鄰地多屬尚未同意戶，故本案僅能得地正機關申請之土地及建物登記簿謄本登載地址寄發通知。

審查單位	審查意見	意見回應及 處理情形
謝委員慧鶯	1. 針對本案有陳情意見表示，實施者當初是以 8 筆土地簽署同意書，若本案後續未能以 8 筆土地執行更新相關程序，將撤回同意書，請規劃單位試算若陳請人撤回同意書，本案是否達事業計畫門檻。 2. 另本案建築設計東側車道距離太短窄及商業區應留設裝卸車位，請建築師應確實檢討建築量體及車道規劃配置，並與地主說明。	1. 本案同意比例計算係採已簽署合建契約者計列，若扣除陳情人土地及合法建築物後，本案合法建築物面積比例將低於 80%。 2. 本案至 106 年 4 月 29 日起陸續與 5 筆土地及 401、402、403 地號之地主召開整合及建築設計會議。經本次審議會決議本案已納入 403 地號，並重新規劃建築規劃設計，於下次審議會上供委員審議。
劉委員玉山	有關陳請人提出針對實施者公司相關背景、財力證明及公司過往業績不甚理解，建議實施者與地主溝通協調的過程中，確實讓地主了解實施者公司目前營運狀況、建案業績及公司財力證明，讓地主更能夠了解實施者並一起合作都市更新。	本案至 106 年 4 月 29 日起陸續與 5 筆土地及 401、402、403 地號之地主召開整合及建築設計會議。遵照本次審議會決議於 109 年 7 月 21 日召開第一次鄰地協調，說明都市更新好處及權利變換概念，109 年 8 月 2 日第二次南側鄰地協調會介紹實施者都更執行案件、營運狀況及本案合建契約內容、未來風險控管方式及合作方式。
邱委員世仁	有關本案地主對未來實施者的疑慮部分，請實施者加強說明，另建議實施者再與地主進行溝通協調。	本案至 106 年 4 月 29 日起陸續與 5 筆土地及 401、402、403 地號之地主召開整合及建築設計會議。遵照本次審議會決議於 109 年 7 月 21 日召開第一次鄰地協調，說明都市更新好處及權利變換概念，109 年 8 月 2 日第二次南側鄰地協調會介紹實施者都更執行案件、營運狀況及本案合建契約內容、未來風險控管方式及合作方式。
實施者說明及回應	1. 今日陳情人分為鄰地 401 及 403 地號，401 地號陳情人訴求是目前對於協調的過程及實施者皆有疑慮，所以當時與鄰地召開協調會時說明如果 401 地號有意願，那實施者也會併同考量 403 地號狀況一起討論是否要納入。 2. 403 地號現況屬一個社區，且面積較大，在兩次自辦協調會皆未出具意願書，而在公辦法令說明會會後統計達 80%意願比例表示要納入，但納入的前提係不要本案未來預定實施者擔任實施者，故假如 403 地號願意納入，實施者也樂觀其成，但應提供指標檢討相關文件及事業計畫同意書，惟截至目前為止皆尚未提供相關文件。 3. 本案範圍內劃定意願統計雖然係以劃定更新意願書為主，但地主多已向未來實施者簽訂合建契約，目前僅剩 3	1. - 2. - 3. -

審查單位	審查意見	意見回應及 處理情形
	戶尚未議定，惟本範圍整合 20 年餘年，終於找到現在這家實施者願意合建，若本案能以原範圍續行核准，未來鄰地皆願意簽署事業計畫同意書，實施者將於事業計畫將納入鄰地，希望不要在此階段剝奪目前 5 筆地號權益。	
	4. 有關簡報圖面(P16)北側及東側目前標示 2 公尺以上無遮簷人行道，但實際會退縮留設 4 公尺，符合土管規定。	4. -
	5. 有關車位問題，本案將採機械昇降方式箱型循環的地下停車位。	5. -
	6. 我們也認為 8 筆土地一同辦理都更是較好的規劃，但納入鄰地須要鄰地提供相關指標檢討文件，如結構報告書認定(指標三)及使用執照原圖認定(指標七)，而未來實施者在鄰地所有權人未同意以前是無法取得文件。	6. -
決議	1. 請申請人依「臺北市民間申請自行劃定更新單元面積未達 1,000 平方公尺都市更新及爭議處理審議會審議原則」檢討範圍完整性、都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻、地區性公益性回饋、推動無障礙空間原則等。	1. 本案遵照審議會決議納入 403 地號，召開 109 年 7 月 21 日、109 年 8 月 2 日二次鄰地協調會，會後經意願統計結果納入 401 及 402 地號，故本案自行劃定更新單元由原「臺北市大安區復興段一小段 396 地號等 5 筆土地為更新單元」調整為「臺北市大安區復興段一小段 396 地號等 8 筆土地為更新單元」，故無須該原則。
	2. 為考量更新單元範圍完整性，請申請人納入 403 地號至本案更新單元範圍，並於審議會後兩個月內與相鄰土地 401 及 402 地號妥為溝通協調並至少召開兩次鄰地協調會確認其更新意願。後續請依規定進行更新單元劃定相關檢討，並將檢討書、協調會議紀錄歷程及相關資料過處，本處再據以提請審議會確認範圍。	2. 遵照辦理，本案於 109 年 7 月 21 日召開第一次鄰地協調，說明都市更新好處及權利變換概念，109 年 8 月 2 日第二次南側鄰地協調會介紹實施者都更執行案件、營運狀況及本案合建契約內容、未來風險控管方式及合作方式，並將相關意見提送更新處提請審議會。

八、臺北市政府文化局109年11月11日北市文化文資字第1093030241號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

10455
臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

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

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1093030241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「大安區復興段一小段396地號等8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日弘城(更)字第1091103903號函辦理。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：大安區復興段一小段396、397、398、399、400、401、402、403地號8筆。

(二)建物：大安區復興段一小段281至295、568至571、775、776、777、788、789、790、814、815、1039至1050、1052至1055建號等43筆。

(三)門牌：大安區復興南路1段115、117、119、119-1、121、123、125號、復興南路1段107巷2、4號、敦化南路362巷72號、390巷9弄69號、忠孝東路4段17巷30、32、34號、安東街35巷14弄14-10、14-13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。

第1頁 共2頁

正本：弘傑城市開發股份有限公司
副本：

局長蔡宗雄

九、臺北市政府工務局水利工程處 109 年 11 月 17 日北市工水下字第 1096010690 號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處　函

104482
臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6
受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國109年11月17日
發文字號：北市工水下字第1096010690號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：110204臺北市信義區市府路1號7樓西南區
承辦人：簡佩輝
電話：02-27208889/1999轉2642
傳真：02-27226313
電子信箱：da_s3415801@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「劃定臺北市大安區復興段1小段396地號等8筆土地為更新單元」是否涉及溝渠事宜，請查照。

說明：

一、復貴公司109年11月9日弘城（更）第1091109902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勘查，請勿任意變更或廢除，以免影響排水安全。

正本：弘傑城市開發股份有限公司
副本：

處長 陳郭正

本案依分層負責規定
授權業務主管決行

第1頁 共1頁

十、臺北市政府文化局109年12月9日北市文化資源字第1093041824號函

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：李欣蘋
電話：02-27208889(或1999)分機3570
電子信箱：bt-99118@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9日
發文字號：北市文化資源字第1093041824號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關曾煥樂君委託「弘傑開發股份有限公司」申請自行劃定「本市大安區復興段一小段396地號等8筆土地為更新單元」範圍內是否涉及受保護樹木與文化資產一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴局109年12月8日北市都授新字第1097023834號函。

二、有關是否涉及本市受保護樹木一節，說明如下：

(一)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測量方式認定；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」審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。

(二)經查案址已有喬木，惟未檢附樹籍資料，建請依上述說

都市發展局 1091209
BCAA1093127817

明辦理，俾利本局評判是否涉及本市受保護樹木。另有關樹木量測方式與樹籍資料清冊範例，可逕至本局官網/受保護樹木/相關法令與檔案下載（https://www.culture.gov.taipei/）項下查詢參考。

三、有關涉及文化資產部分，說明如下：

(一)查旨揭基地範圍內建物未有本市公告之文化資產、暫定裝訂線第2頁共2頁古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。

(二)惟未來進行營建工程或其他開發行為時，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。

四、全案倘有相關問題，受保護樹木部分請洽本局文化資源科承辦人李欣蘋小姐(分機3570)、文化資產部分請洽文化資產科承辦人林子尹小姐（分機3662）說明暨提供協助。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：電子公文交換章 2020/12/09 16:54:07

十一、臺北市建築管理工程處109年12月16日北市都建照字第1093232873號函

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號南區1樓
承辦人：張雲翔
電話：02-27208889/1999轉8368
電子信箱：bml711@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16日
發文字號：北市都建照字第1093232873號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關鈞局函詢曾煥樂委託弘傑城市開發股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區復興段一小段396地號等8筆土地為更新單元」更新單元外土地疑義一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依鈞局109年12月3日北市都授新字第1097026744號函辦理。

二、旨揭更新單元外同小段406地號土地屬第肆種住宅區，依本市土地使用分區管制自治條例第17條規定，建築基地平均寬度4.8公尺(最小寬度3公尺)，平均深度14公尺(最小深度8.4公尺)，旨揭地號土地尚符合上開最小基地規模且領有70使字第750號使用執照，,非屬畸零地。

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：臺北市政府都市發展局
副本：電交 2020/12/16 16:48:44

都市發展局 1091216
BCAA1093129455

第 1 頁，共 1 頁