

民間申請自行劃定更新單元



劃定臺北市松山區敦化段一小段 385 地號等 6 筆
土地為更新單元檢討書

申請人：璞真建設股份有限公司

中華民國 108 年 01 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	1
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	3
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、建築物及地區環境評估標準	5
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
七、更新單元範圍內公有土地意見	6
八、更新單元範圍內涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除 處理方式	7
九、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形	7
伍、其他	7
陸、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形	7

一、歷次都市更新及爭議處理審議會辦理情形	7
二、申請人回應情形	8
柒、附圖	8
附錄一、公民或團體陳情意見處理情形	18
附錄二、相關函文(公部門函復公文)	18

圖目錄

圖 1：更新單元位置圖	9
圖 2：更新單元都市計畫圖	11
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	12
圖 4：更新單元範圍內規劃構想圖	13
圖 5：更新單元範圍內現況照片圖	14
圖 6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖	15
圖 7：更新單元建築物套繪圖	16
圖 8：更新單元地籍圖	17

表目錄

表 1：更新單元私有土地及合法建築物所有權人參與意願統計表 .	7
表 2：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表	10

案名：劃定臺北市松山區敦化段一小段 385 地號等 6 筆土地
為更新單元檢討書

申請人：璞真建設股份有限公司

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市松山區慶城街、
南側 6M 計畫道路、松基公園及興安街
所圍之街廓內及西側 8 公尺計畫道
路。

二、計畫範圍：臺北市松山區敦化段一小段 385 地號等
6 筆土地。

三、計畫面積：3,832.00 平方公尺。

四、法令依據：都市更新條例第 11 條及臺北市都市更
新自治條例第 15 條。



壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於臺北市松山區慶城街(20M)、南側 6M 計畫道路(6M)、松基公園及興安街(11M)所圍之街廓內及西側 8 公尺計畫道路(詳圖 2)。範圍包括臺北市松山區敦化段一小段 385、386、387-2、392、393(部分)、394(部分)地號等 6 筆土地，面積 3,832.00 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 82 年 9 月 16 日府都二字第 82065199 號公告「修訂民生東路、敦化路、縱貫鐵路、復興路、南京東路、松江路、長春路、建國北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三種住宅區及道路用地，第三種住宅區之建蔽率為 45%、容積率為 225%，道路用地之建蔽率及容積率為 0%。

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有 1 棟閒置已久之合法建築物。

(二)建築物使用現況

本更新單元內共有 1 棟合法建築物，屋況老舊，主要結構體完成迄今已將近 30 年，建物構造為鋼筋混凝土造，目前為閒置未利用狀態。

(三)周邊土地及建物使用現況

本更新單元周邊鄰近之土地及建築物多作為住宅及商業使用，部分住宅地面層作一般零售業使用。更新單元周邊重要公共設施包括更新單元西北側之松基公園、捷運文湖線南京復興站等。

三、土地及建築物權屬

(一)土地權屬

更新單元共包含松山區敦化段一小段 385 地號等 6 筆土地，總面積 3,832.00 平方公尺，其中公有土地面積 148.50

平方公尺，管理機關為財政部國有財產署及臺北市政府工務局新建工程處，所屬面積各為 74.25 平方公尺，其餘皆為私有土地，面積為 3,683.50 平方公尺。

(二)建築物權屬

更新單元內共有 1 棟合法建築物，總樓地板面積為 24,084.89 平方公尺，皆為私有。

四、更新課題

(一)建築物老舊，防震功能不足

本更新單元內有 1 棟合法建築物，為 14 層樓之鋼筋混凝土造建築物。目前該建物為閒置未作利用，依 73 年建造執照建築物勘驗紀錄表顯示，本建物屋頂版已於 78 年完成勘驗，工程進度已完成 90%，迄今已近 30 年，其耐震設計係沿用 73 年申請建造執照當時之建築法規，防震功能不足。

目前該合法建築物因屋況老舊且閒置已久，柱、牆面已有剪力破壞裂痕、鋼筋鏽蝕外露、多處漏水以及白華現象等情形，且初步調查有氯離子偏高之情況，加上建物坐落於土壤液化高潛勢區，整體評估下該建物已有危險且補強不易之情形，確有更新重建之必要。

(二)基地臨路未達 8 公尺，消防救災空間不足

本更新單元西側計畫道路未開闢完全、更新單元南側之 6 公尺計畫道路未達 8 公尺，道路所臨街廓皆為六層樓以上建築物，有防災救難之疑慮。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

本更新單元位屬臺北市政府 82 年 9 月 16 日府都二字第 82065199 號公告「修訂民生東路、敦化路、縱貫鐵路、復興路、南京東路、松江路、長春路、建國北路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」範圍內，本更新單元土地使用分區為第三種住宅區、道路用地。

更新單元周邊 500 公尺範圍，現況主要以商業與住宅使用為主，尚有規劃配置公園用地、市場用地等土地使用型態。至於公共設施之分布情形，周邊 500 公尺範圍內設有松基公

園、慶城公園以及捷運文湖線高架段等。

二、周邊環境發展

本更新單元東側鄰慶城街 20 公尺計畫道路、南側鄰 6 公尺未開闢計畫道路。

本更新單元所在街廓及相鄰街廓多為住宅公寓或平面層做為一般零售業使用之電梯住商大樓。

為增進公共利益，本更新單元擬於重建後沿計畫道路留設騎樓或退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道，以串連周邊社區人行步道空間，提升地區防災救災空間，提供安全、舒適之步行空間。

三、整體規劃構想

(一) 更新單元範圍外：

更新單元周邊計畫道路寬度未達 8 公尺者，未來周邊若重建，建議補足 8 公尺，再退縮留設 2 公尺以上無遮簷之人行步道；周邊計畫道路寬度達 8 公尺，其位於商業區者，建議留設騎樓或退縮 3.64 公尺無遮簷之人行步道；位於住宅區者，建議退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行步道。

(二) 更新單元範圍內：

本更新單元西側計畫道路未開闢，將協助開闢完成。

考量周邊交通動線，建築物人車通道皆設置於基地臨慶城街一側。在消防救災部分，因本更新單元東南側鄰接慶城街(20 公尺)，將留設騎樓或退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道；西側臨接未開闢計畫道路(8 公尺)，將協助開闢；南側計畫道路(6M)，因不足 8 公尺，為配合救災需要，後續將退縮 2 公尺補足 8 公尺並與道路順平，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道。更新單元未來重建後，路寬均足供消防車輛通行及操作空間，以提升消防救災安全性，留設人行步道採無障礙空間設計，以提供完善、安全之人行步道。

(三) 其他：

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. 考量周邊人車動線，更新後將依無障礙環境及都市防災原則，配合周邊人行動線及開放空間系統留設人行道或開放空間廣場，提供完善且安全的人行步道或消防救災空間。 2. 基地西北側之 8 公尺計畫道路尚未開闢，考量消防救災作業需求，更新後擬協助開闢上述毗鄰更新單元之計畫道路。
2	加強都市防災機能 自然永續節能減碳	1. 本更新單元南側臨 6M 計畫道路，配合救災需求，退縮 2 公尺無遮簷人行步道補足 8 公尺並與道路順平，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道。 2. 認養基地慶城街側之公有人行步道，整體規劃設計。 3. 本更新單元內更新前建物之耐震設計係沿用 73 年申請建造執照當時之建築法規，防震能力不足，災害發生時易造成重大災損，透過加強建物耐震強度以確保地震災害發生時建物結構安全無虞，避免危害大樓本身及鄰棟建物安全，建立良善都市防災動線。 4. 配合政府節能政策，導入綠建築或智慧型建築設計理念。 5. 加強植栽美化及退縮留設開放性人行步道，改善公共景觀，並提供附近居民良好的通行環境。 6. 本更新單元外部空間採開放式規劃，並在更新單元前後兩側，均可提供區域內商業活動人口、住宅區居民及或區域外鄰里居民，作為災害發生時之緊急避難場所。

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
3	提供地區性公益回饋	1. 於基地施工期間，設置友善圍籬、圍籬綠美化。 2. 本案更新後之開放空間系統，銜接都市型帶狀開放空間，並提供周邊社區所需之鄰里型開放空間，觸發豐富的市民生活與多元活動。 3. 於地下一樓提供一戶約 100 坪之文創空間，開放提供予社區居民或有需要之文創團體、劇團、學生等，作為藝文創作、展示表演空間使用。開放時間為 10 年，申請窗口及管理單位暫定為勤美璞真文化藝術基金會。
4	推動友善無障礙空間	1. 本案人行步道採無障礙空間設計，街角部分及汽機車出入口皆與道路順平，方便行動不便者利用。 2. 設置無障礙坡道，方便行動不便者進出。

肆、更新單元檢討情形說明

一、更新單元區位限制

- (一) 本更新單元未位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地、適用臺北市山坡地開發建築要點地區。
- (二) 本更新單元空地過大檢核符合「臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」之規定，未有空地過大的情形。

二、更新單元規模

本更新單元面積 3,832.00 平方公尺，其所在街廓面積約為 10,380.00 平方公尺，約占該街廓 36.91%，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、建築物及地區環境評估標準

本更新單元符合下列指標：

- (一) 指標 (六)「更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公

告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內。」本更新單元距離捷運文湖線高架段約 160 公尺，符合規定。

(二) 指標(九)「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達 1/2 以上」：申請範圍內總計建物 1 棟，其建照之法令適用日為民國 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令發布前，占總建物棟數比例 100%，符合規定。

(三) 指標(十四)「更新單元面積在三千平方公尺以上或完整街廓，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過十分之三之同意。」申請範圍面積計 3,832.00 平方公尺，並於 107 年 03 月 16 日舉辦地區說明會，範圍內土地及合法建築物所有權人同意比例分別為 100%、100%、土地總面積合法建築物樓地板面積同意比例分別為 100%、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

本更新單元未涉及畸零地。

六、更新單元範圍內涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等之處理方式

本更新單元無涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木及溝渠等情形。

七、更新單元範圍內公有土地意見

本更新單元範圍內公有土地管理機關分屬財政部國有財產署、臺北市政府工務局新建工程處，經管理機關財政部國有財產署北區分署 107 年 7 月 26 日財產北改字第

10700203280 號函及本市工務局新建工程處 107 年 7 月 4 日
北市工新配字第 1076020708 號函復在案(詳附錄二)。

八、更新單元範圍內涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除處理方式

本更新單元經黃文旭建築師簽證確認無涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除之情形。

九、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形

(一) 更新單元範圍內私有所有權人參與更新意願

本案申請人於 107 年 03 月 16 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 1。

表 1：更新單元私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願統計表

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)	3	2	3,683.50	24,084.89
目前有更新意願數(B)	3	2	3,683.00	24,084.89
目前有更新意願比(B/A)	100%	100.00%	100.00%	100.00%
目前無更新意願數(C)	0	0	0	0
目前無更新意願比(C/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
目前未表達意願數(D)	0	0	0.00	0
目前未表達意願比(D/A)	0.00%	0%	0.00%	0.00%

統計日期：107 年 03 月 30 日止

(二) 相鄰土地所有權人參與更新意願

本案無需辦理相鄰土地協調會。

伍、其他

本更新單元納入部分道路用地，實際面積及位置應依後續地籍分割測量結果為準。

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 107 年 10 月 19 日臺北市都市更新及爭議處理

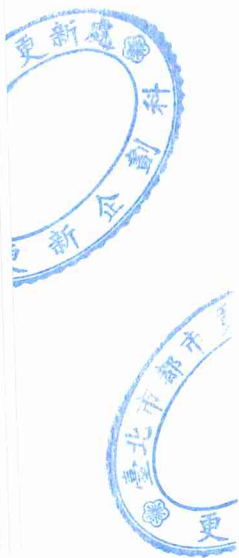
審議會第 347 次會議決議如下：

- 1.未來實施者所提供之公益設施，其具體執行方案，包含提供公益之項目、營運管理及捐贈產權與否，請申請單位與市府協調確認後於事業計畫中載明。
- 2.本案車道出入口，建議於事業計畫階段時再行評估。
- 3.同意本案劃定更新單元。

二、申請人回應情形

依審議會各委員及相關單位意見修正檢討書圖，審議會相關意見回應詳附錄三。

柒、附圖



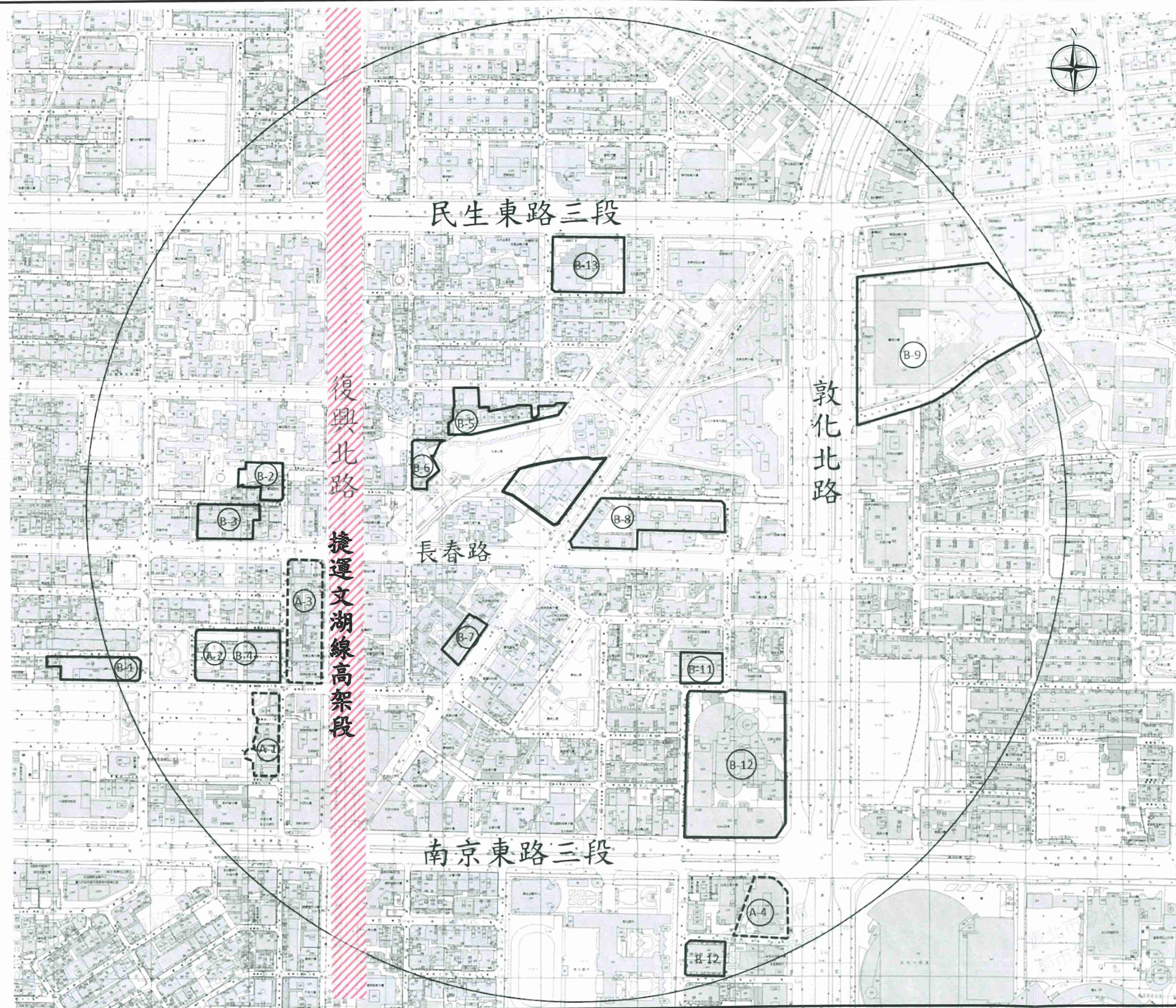


圖 1：更新單元位置圖

圖例：



更新單元



鄰近已劃定之更新地區



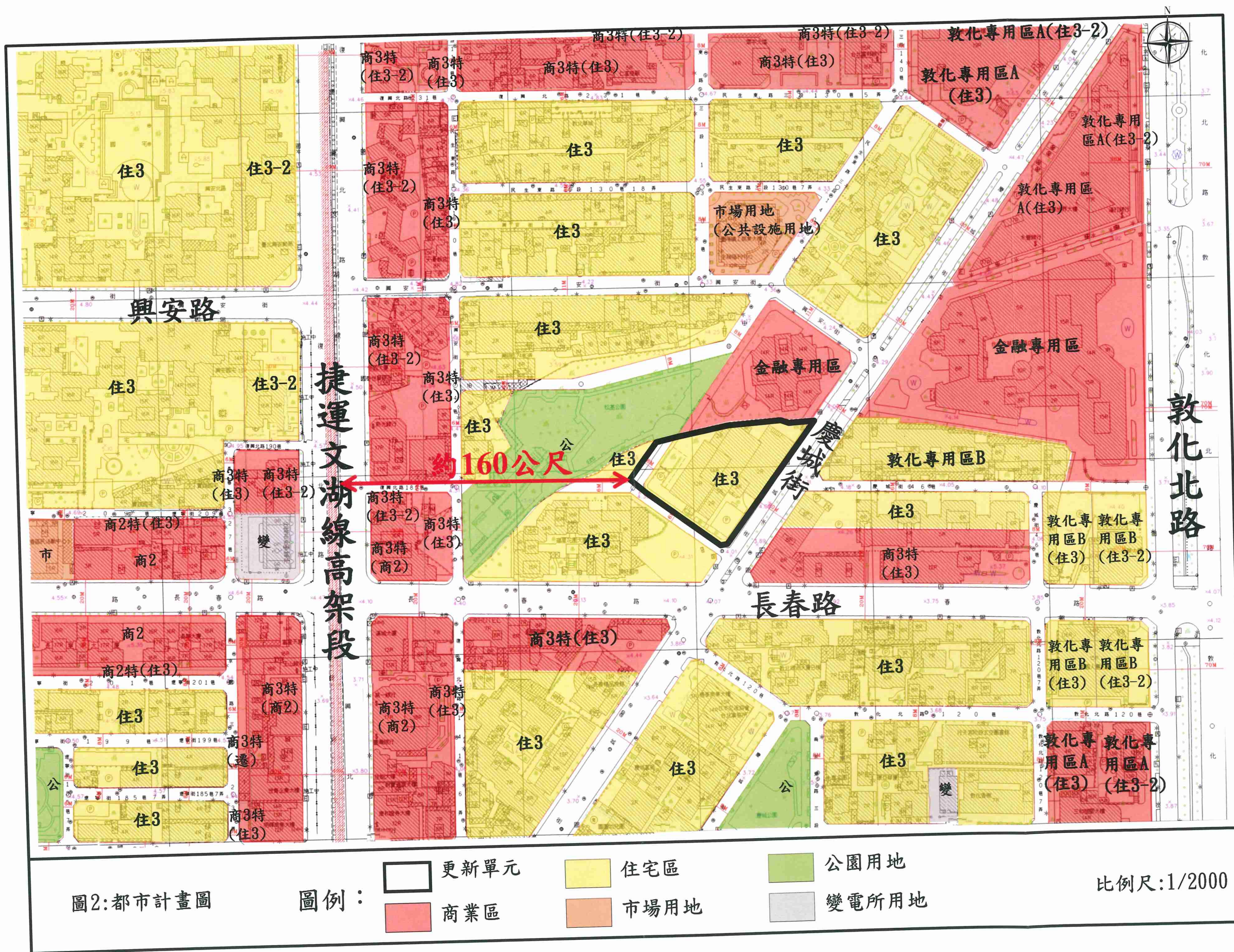
鄰近已劃定之更新單元



重大建設

表 2：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	93 年 9 月 20 日 府都規字第 09318866900 號	變更台北市中山區捷運南京東路站西北側第三種住宅區、道路用地為第三種商業區(特)及公園用地暨劃定部分地區為都市更新地區計畫案
A-2	101 年 12 月 6 日 府都新字第 10103628900 號	劃定台北市中山區長春段一小段 712-1 地號等 35 筆土地為更新地區
A-3	97 年 2 月 29 日 府都規字第 09730017900 號	變更台北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案
A-4	93 年 8 月 6 日	敦化段二小段 1 地號等 1 筆(原台北金融中心大樓)更新單元(921 震災)(公告)
B-1	100 年 8 月 25 日 府都新字第 10002508500 號	劃定台北市中山區長春段一小段 994 地號等 39 筆土地為更新單元(公告)
B-2	102 年 10 月 25 日 府都新字第 10231684200 號	劃定台北市中山區長春段一小段 172-6 地號等 14 筆土地為更新單元
B-3	98 年 10 月 23 日 府都新字第 09804397900 號	劃定台北市中山區長春段一小段 219-5 地號等 23 筆土地為更新單元(公告)
B-4	98 年 7 月 10 日 府都新字第 09802848900 號	劃定台北市中山區長春段一小段 712-1 地號等 34 筆土地為更新單元(公告)
B-5	102 年 5 月 15 日 府都新字第 10230276200 號	劃定台北市松山區敦化段一小段 49 地號等 23 筆土地為更新單元
B-6	99 年 1 月 17 日 府都新字第 09902274300 號	劃定台北市松山區敦化段一小段 259-2 地號等 18 筆土地為更新單元(公告)
B-7	95 年 10 月 23 日 府都新字第 09535032500 號	劃定台北市松山區敦化段一小段 703 地號等 9 筆土地為更新單元(公告)
B-8	101 年 11 月 13 日 府都新字第 10132139500 號	變更台北市松山區敦化段一小段 374 地號等 2 筆土地為同小段 374 地號等 2 筆土地更新單元(公告)
B-8	104 年 5 月 18 日 府都新字第 10332161400 號	劃定台北市松山區敦化段一小段 374 地號等 6 筆土地為更新單元
B-9	106 年 10 月 6 日 府都新字第 10632063800 號	劃定台北市松山區民生段 150 地號等 6 筆土地為更新單元
B-10	103 年 1 月 29 日 府都新字第 10331388000 號	劃定台北市松山區敦化段一小段 510 地號 1 筆土地為更新單元(已失效)
B-11	104 年 5 月 29 日 府都新字第 10430153300 號	劃定台北市松山區敦化段一小段 419-1 地號等 8 筆土地為更新單元(已失效)
B-12	98 年 8 月 10 日 府都新字第 09803367300 號	臺北市松山區敦化段二小段 17 地號等 8 筆土地為更新單元(公告)
B-13	104 年 5 月 7 日 府都新字第 10332618200 號	劃定台北市松山區敦化段一小段 28 地號 1 筆土地為更新單元



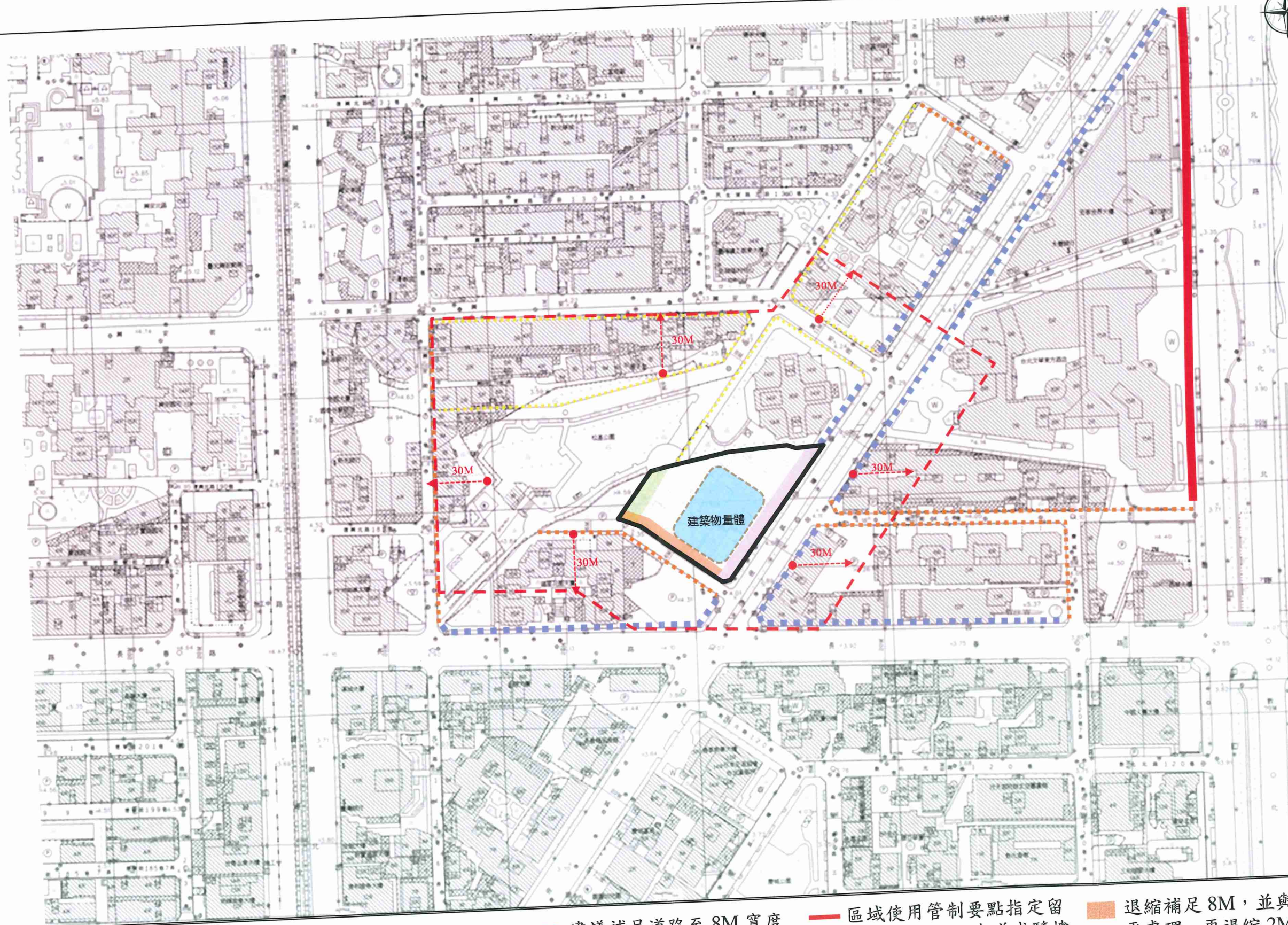
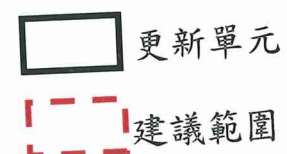


圖 3: 更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖

圖例：



建議補足道路至 8M 寬度

建議退縮留設 2M 以上無遮簷人行步道

建議留設騎樓或退縮 3.64M 無遮簷人行步道

區域使用管制要點指定留設 4 公尺人行步道或騎樓

留設騎樓或退縮 2M 以上無遮簷人行步道

協助開闢計畫道路

退縮補足 8M，並與道路順平處理，再退縮 2M 以上無遮簷人行步道

比例尺：1/2000

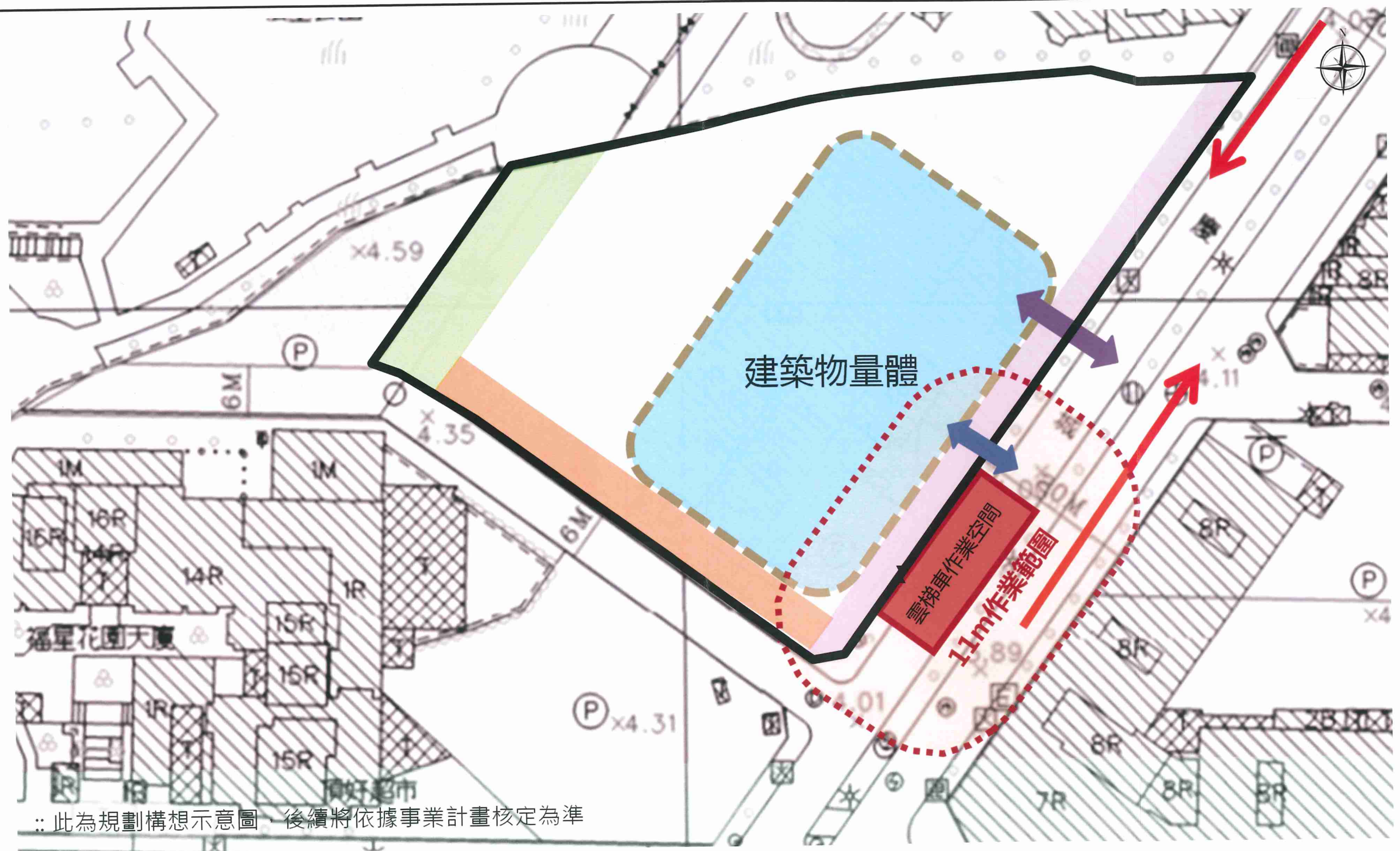


圖 4：更新單元範圍內規劃構想圖

- 圖例：
- 更新單元
 - 協助開闢道路
 - 留設騎樓或退縮 2M 以上無遮簷人行步道
 - 退縮補足 8M，並與道路順平處理，再退縮 2M 以上無遮簷人行步道
 - 8Mx20M 消防活動空間
 - 操作救災半徑 11 公尺
 - 主要道路
 - 車輛出入口
 - 人行出入口
- 比例尺：1/500

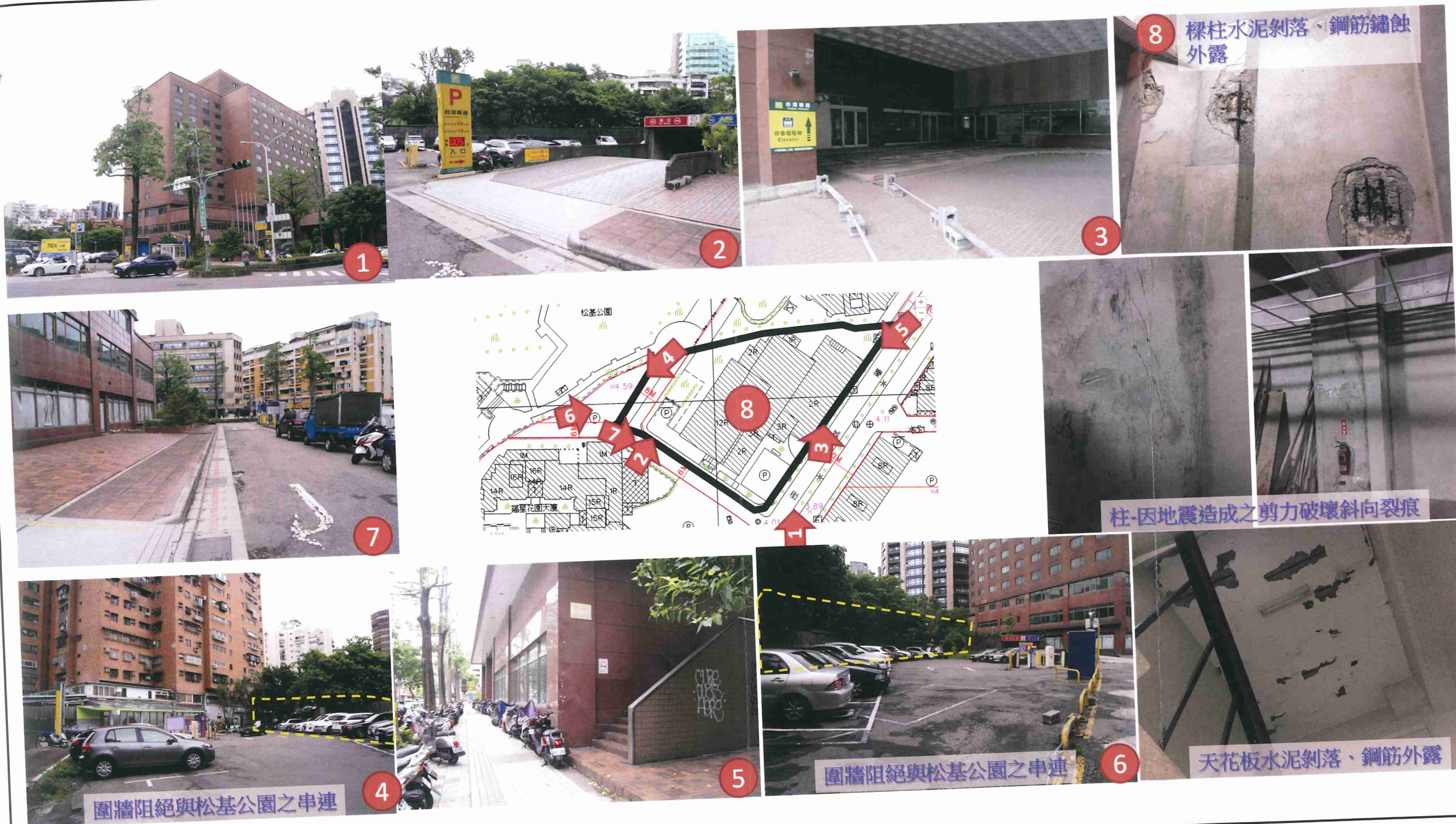
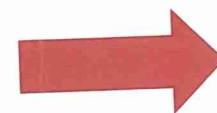


圖 5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例： 更新單元



拍攝方向



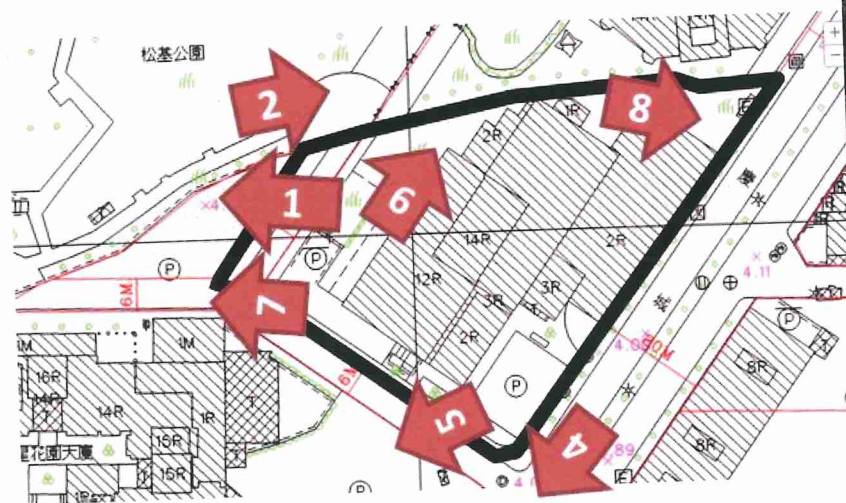
1



2



3



4



5



6



7



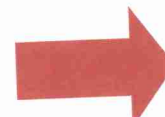
8

圖 6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

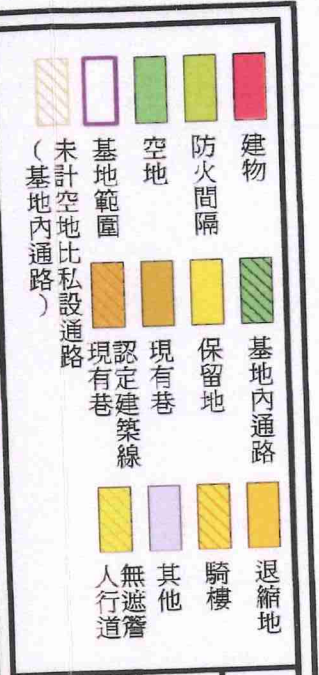
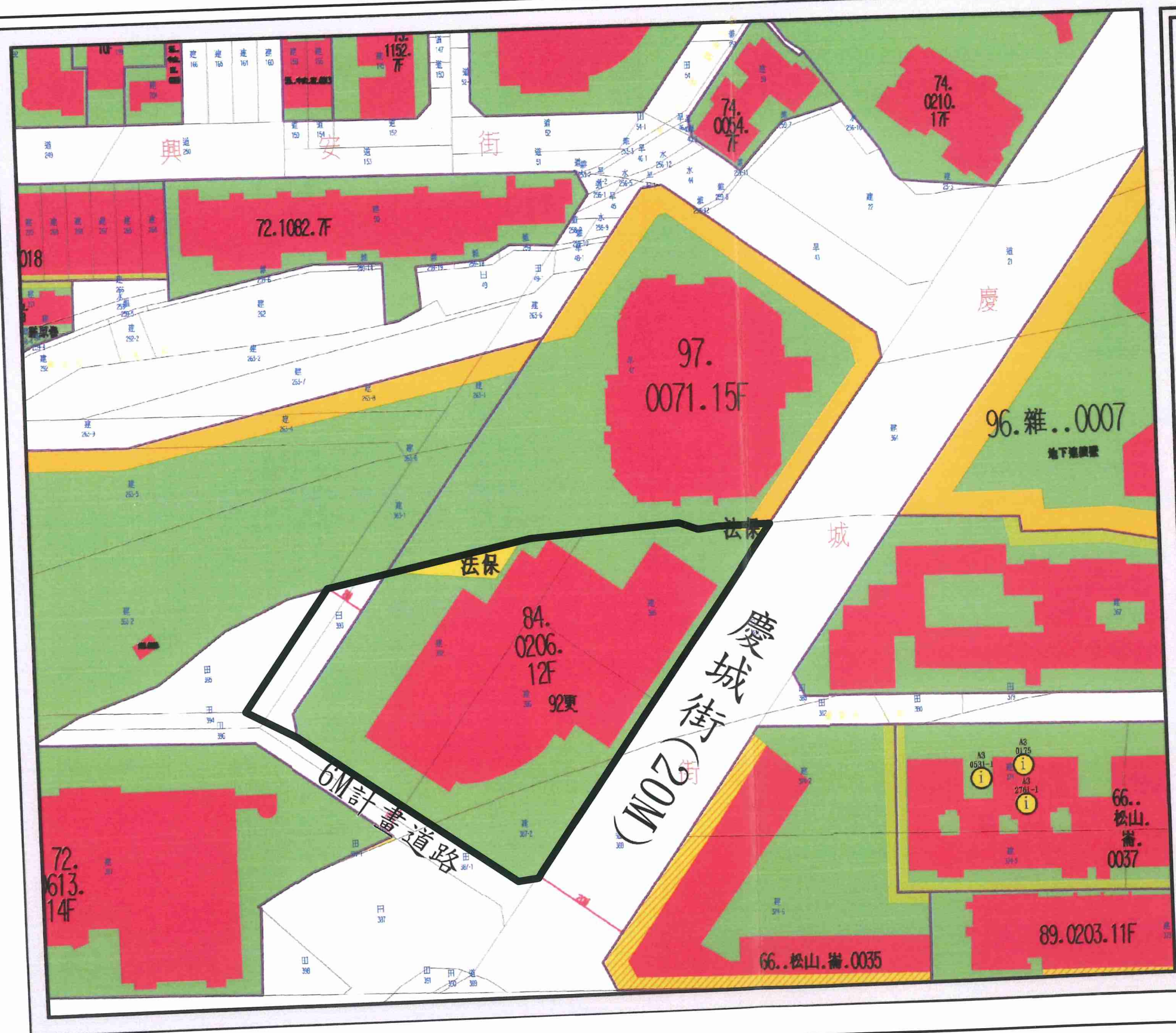
圖例：



更新單元



拍攝方向



臺北市建築物套繪圖

松山區敦化段一小段 比例尺 1:1000

列印單位

臺北市建築管理工程處
建築管理科
建築管理科
建築管理科

2018/3/19 EUEA 03: 41: 25 DDAA-CC006-02WS/2037

圖 7：更新單元建築物套繪圖

圖例： 更新單元

比例尺：1/1000

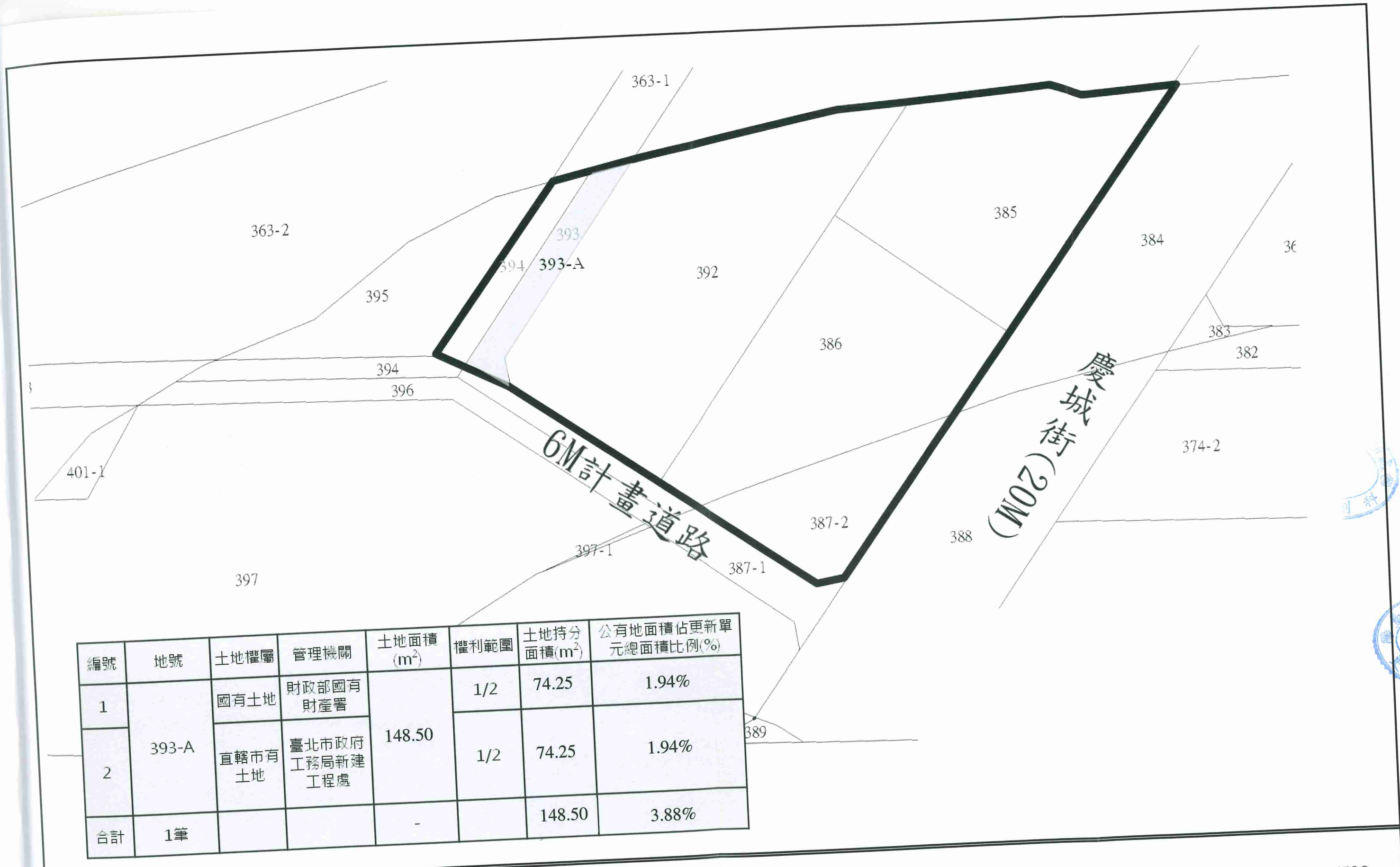


圖 8：更新單元地籍圖

圖例：



更新單元



國有土地/財政部國有財產署

市有土地/臺北市政府工務局新建工程處

比例尺：1/500

附錄一、公民或團體陳情意見處理情形

本案無。

附錄二、相關函文(公部門函復公文)

1. 臺北市政府都市發展局
107年6月29日北市都授新字第10730832202號函
2. 臺北市政府工務局新建工程處
107年7月4日 北市工新配字第1076020708號函
3. 臺北市政府都市發展局
107年7月23日北市都授新字第1076013894號函
4. 財政部國有財產署北區分署
107年7月26日 台財產北改字第10700203280號函
5. 臺北市政府都市發展局
107年8月3日北市都新字第1076018880號函
6. 臺北市政府
107年11月16日府授都新字第1076009756號函

1. 臺北市政府都市發展局

107年6月29日北市都授新字第10730832202號函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168
號17樓

承辦人：李怡伶

電話：02-27815696轉3041

傳真：02-27810570

電子信箱：lin20@uro.taipei.gov.tw

受文者：財團法人都市更新研究發展基金會

發文日期：中華民國107年6月29日

發文字號：北市都授新字第10730832202號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：申請範圍地形圖、地籍圖、建物清冊及土地清冊影本各1份

主旨：有關璞真建設股份有限公司委託財團法人都市更新研究發展基金會申請自行劃定「臺北市松山區敦化段一小段385地號等6筆土地為更新單元」一案，涉及貴機關管有之土地參與都市更新事宜，詳如說明，請於15日內查照惠復。

說明：

- 一、依璞真建設股份有限公司107年4月9日申請表辦理。
- 二、查旨揭案係依都市更新條例第11條與臺北市都市更新自治條例第15條規定申請自行劃定更新單元，申請範圍內公有土地為同小段393（部分）地號土地，經申請人委託建築師辦理假分割面積為140.05平方公尺，占更新單元面積比例3.65%。
- 三、依「臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則」（以下簡稱本處理原則）第4點，應先徵詢公有土地管理機關是否有使用計畫及參與都市更新之意願；再依本處理原則第7點規定，公有土地管理機關倘表示有使用計畫或不同意參與更新者，本府得駁回旨揭自劃案；旨揭自劃案倘經本府核

准劃定為更新單元者，後續應依都市更新條例第27條規定
公有土地及建物應一律參加都市更新，並依都市更新事業
計畫處理之。

四、旨揭自劃案範圍涉及貴機關管有之公有土地是否有使用計
畫、是否同意劃入更新單元，請貴機關於15日內惠賜卓見

五、隨函檢附申請範圍地形圖、地籍圖、建物清冊及土地清冊
影本各1份，請參考。

正本：財政部國有財產署北區分署、臺北市政府工務局新建工程處
副本：璞真建設股份有限公司、財團法人都市更新研究發展基金會、臺北市都市更新處
更新企劃科

2018-06-29
10:42:19

(都市更新處代決)

裝



訂



電子文
文
騎



2. 臺北市政府工務局新建工程處

107年7月4日 北市工新配字第1076020708號函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府工務局新建工程處 函

地址：臺北市信義區市府路1號南區4樓

承辦人：白秀芝

電話：02-27258070

傳真：02-27258079

電子信箱：cz_socila@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107年7月4日

發文字號：北市工新配字第1076020708號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴處函詢璞真建設股份有限公司委託財團法人都市更新研究發展基金會申請自行劃定「臺北市松山區敦化段一小段385 地號等6筆土地為更新單元」範圍內，本處管有之本市松山區敦化段一小段393 地號持分土地參與都市更新意願案，如說明，復請查照。

說明：

- 一、復貴處107年6月29日北市都授新字第10730832202號函。
- 二、旨揭案內涉及本處經管之本市松山區敦化段一小段393 地號持分土地，土地使用分區為「道路用地」，本處同意依都市更新條例等相關規定辦理，土地上若有地上物時應由實施者自行依上開規定辦理。

正本：臺北市都市更新處

副本：臺北市政府都市發展局、臺北市政府工務局新建工程處工程配合科



都市發展局 1070704



BCAA1076009830

第1頁，共1頁

3. 臺北市政府都市發展局

107年7月23日北市都授新字第1076013894號函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168
號17樓

承辦人：李怡伶

電話：02-27815696轉3041

傳真：02-27810570

電子信箱：lin20@uro.taipei.gov.tw

受文者：財團法人都市更新研究發展基金會

發文日期：中華民國107年7月23日

發文字號：北市都授新字第1076013894號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關璞真建設股份有限公司委託財團法人都市更新研究發展基金會申請自行劃定「臺北市松山區敦化段一小段385地號等6筆土地為更新單元」一案，涉及貴分署管有之土地參與都市更新事宜，詳如說明，請於15日內查照惠復。

說明：

一、依貴分署107年7月13日台財產北改字第10700180230號函、本局107年6月29日北市都授新字第10730832202號函及「臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則」第七點規定辦理。

二、有關上開貴分署回函說明二「依都市更新條例第8條規定，經都市計畫委員會審議通過公告為更新單元」一節，查本府於100年11月10日修正本市都市更新自治條例第15條規定，有關自行劃定更新單元，其劃定基準應符合第十二條及更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準表所列規定，其裁量基準由主管機關定之，已刪除民間申請自行劃定更新單元送本市都市計畫委員會審議程序，先

予敘明。

三、查旨揭案經貴分署以107年7月13日台財產北改字第10700180230號函文函復表示經管同小段393地號國有持分土地..目前尚無其他使用計畫。惟貴分署尚未依「臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則」第六點規定：「...，公有土地機關應...回復...參與更新之意願...」之規定表示參與更新意願，請貴分署於文到15日內依前開規定明確惠復。

四、倘於文到15日內本局未收迄貴分署參與更新之意願表示或回復意願仍未明確，本局將續為審理旨揭更新單元劃定案。

正本：財政部國有財產署北區分署

副本：璞真建設股份有限公司、財團法人都市更新研究發展基金會、臺北市都市更新處
更新企劃科

2018-02-24
09:18:59章

(都市更新處代決)

4. 財政部國有財產署北區分署

107年7月26日 台財產北改字第10700203280號函

檔 號：

保存年限：

財政部國有財產署北區分署 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓

聯絡方式：蔡明紋 02-27814750#1752

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國107年7月26日

發文字號：台財產北改字第10700203280號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴局為璞真建設股份有限公司委託財團法人都市更新研究發展基金會申請自行劃定「臺北市松山區敦化段一小段385地號等6筆土地為更新單元」，函詢範圍內本署經管國有土地是否有參與都市更新之意願乙案，請查照。

說明：

- 一、復貴局107年7月23日北市都授新字第1076013894號函。
- 二、依財政部106年6月2日台財產改字第10650001940號令修正發布「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（以下簡稱處理原則）第12點規定，國有土地屬公共設施用地者，依下列方式辦理：（一）以權利變換方式實施：1、都市更新條例第30條規定應共同負擔之7項公共設施用地，屬各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則第1項但書規定應辦理有償撥用者，領取現金補償；其餘應辦理無償撥用者，留供辦理抵充。2、前目以外之其他用地，參與分配。（二）以協議合建方式實施：得依都市更新條例第27條第3項第5款規定讓售實施者。
- 三、查旨揭自行劃定更新單元範圍內本局經管同小段393地號國有持分土地，使用分區為「道路用地」，接管來源屬抵

第1頁，共2頁

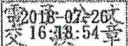
都市發展局 1070726



BCAA1076018880

稅地，目前尚無其他使用計畫，原則同意納入更新單元範圍。後續倘經臺北市政府核准劃定為更新單元，本分署將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定辦理。

正本：臺北市政府都市發展局

副本： 2018-07-26 16:38:54 章

裝

訂

線

5. 臺北市政府都市發展局

107年8月3日北市都新字第1076018880號函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168
號17樓
承辦人：李怡伶
電話：02-27815696轉3041
電子信箱：lin20@uro.taipei.gov.tw

受文者：財團法人都市更新研究發展基金會

發文日期：中華民國107年8月3日
發文字號：北市都授新字第1076018880號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二(1122471_1076018880_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：有關貴公司委託財團法人都市更新研究發展基金會申請自行劃定「臺北市松山區敦化段一小段385地號等6筆土地為更新單元」一案涉公有土地參與都市更新事宜，轉知公有土地經管機關意見，請查照。

說明：

- 一、依本局107年6月29日北市都授新字第10730832201號函、本府工務局新建工程處107年7月4日北市工新配字第1076020708號函及財政部國有財產署北區分署107年7月26日台財產北改字第10700203280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局，屆期不補正或補正不符規定者，將駁回申請案，如有疑問請逕洽本市都市更新處，當竭誠為您解答。

正本：璞真建設股份有限公司

副本：財團法人都市更新研究發展基金會（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科

（都市更新處代決）

6. 臺北市政府

107年11月16日府授都新字第1076009756號函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓

承辦人：蕭萱

電話：02-27815696轉3061

電子信箱：ur00201@mail.taipei.gov.tw

受文者：財團法人都市更新研究發展基金會(討4)

發文日期：中華民國107年11月16日

發文字號：府授都新字第1076009756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(2644637_1076009756_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：檢送本府107年10月19日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第347次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、本府107年10月11日府都新字第1076009560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 林主任委員洲民、臺北市政府都市發展局 王副主任委員玉芬、臺北市都市更新處 方副主任委員定安、臺北市政府財政局 游委員適銘、臺北市政府地政局 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 陳委員建華、臺北市都市計畫委員會 劉委員秀玲、詹委員勳敏、遲委員維新、蕭委員麗敏、邱委員裕鈞、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、簡委員伯殷、林委員家祺、王委員重平、謝委員慧鶯、簡委員裕榮、劉委員玉山、臺北市都市更新處 陳執行秘書信良、臺北市都市更新處 簡執行秘書瑟芳、臺北市政府財政局 王幹事月蕊、臺北市政府財政局 黃幹事宏玲、臺北市政府財政局 戴幹事國正、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市政府交通局 吳幹事瑄俞、臺北市政府交通局 梁幹事筠翎、臺北市政府

社會局 許幹事韶芹、臺北市政府文化局 黃幹事若津、臺北市政府文化局 蔡幹事佩欣、臺北市建築管理工程處 王幹事光宇、臺北市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 張幹事雅雯、臺北市政府消防局 吳幹事尚欣、臺北市政府消防局 林幹事清文、臺北市政府都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧、臺北市政府都市發展局都市設計科 謝幹事旻成、臺北市都市更新處 袁幹事如瑩、臺北市都市更新處 江幹事中信、臺北市政府政風處、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、臺北市都市更新學會、臺北市都市更新整合發展協會、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、臺北市南港區公所(討1)、臺北市南港區西新里辦公處(討1)、臺北市政府衛生局(討1)、交通部臺灣鐵路管理局(討2)、財政部國有財產署(討2)、財政部國有財產署北區分署(討2、討4、討5)、臺北市政府工務局新建工程處(討4)、國防部政治作戰局(討5)、國產建材實業股份有限公司(討1)、安邦工程顧問股份有限公司(討1)、三門聯合建築師事務所(討1)、宏大不動產估價師聯合事務所(討1)、行易網科技股份有限公司(討1)、元興建設股份有限公司(討2)、李天鐸建築師事務所(討2)、宏大不動產估價師聯合事務所(討2)、邑相更新規劃股份有限公司(討2)、林正雄(討2)、丹棠開發股份有限公司(討3)、洪美蘭(討3)、洪美蘭*(討3)、陳英鳳(討3)、陳英鳳*(討3)、黃世昌(討3)、黃彥豪(討3)、黃柏維(討3)、黃柏維*(討3)、黃柏銘(討3)、黃柏銘*(討3)、蔣婷婷(討3)、蔣婷婷*(討3)、蔣興華(討3)、鄭淑媛(討3)、鄭淑媛*(討3)、蕭富民(討3)、璞真建設股份有限公司(討4)、財團法人都市更新研究發展基金會(討4)、劉年文君(討5)、景信實業股份有限公司(討5)

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會

2018-12-18
交 11.30:32 章

(都市發展局代決)

附錄三、「臺北市都市更新及爭議處理審議會第347次會議」 意見回應表

發言單位/ 委員	內容	回應	備 註
(一) 財政部國有 財產署北區 分署(公有 土地管理機 關)(書面意 見)	璞真建設股份有限公司委託財團法人 都市更新研究發展基金會申請自行劃 定「臺北市松山區敦化段一小段 385 地號等 6 筆土地為更新單元」案，因 本次會議係就申請人所提整體規劃構 想公益性是否符合本市都市更新審議 及爭議處理委員會第-260 次會議決議 提請大會討論，屬都市更新主管機關 權責，本分署原則尊重審議結果。	敬悉。	-
(二) 臺北市政府 交通局(書 面意見)	會議簡報 20 頁車道出入口規劃設置於 基地右側交通軸(慶城街)為避免影 響主線車流的暢通，建請檢討停車場 出入口設置於南側次要道路可行性。 另本案細部計畫調整構想，擬將基地 西側計畫道路變更成為公園部分，該 計畫道路北側銜接開放空間，建議依 整體考量周邊人行動線。	1. 有關停車場出入口位置若 移至基地南側6米道路設 置，考量未來本案協助開闢 道路，該道路未來為連結松 基公園路徑，恐影響整體開 放空間串連性。 2. 遵照辦理。	-
(三) 邱委員世仁	1. 基地與松基公園之間的三角地，實 施者提出整體開放空間串連是較好 的規劃，建議納入範圍整體規劃， 另請實施者說明目前與該基地溝通 協調之進度為何？	經洽詢 395 地號所有權人是有意願辦理更新。	-
	2. 本案因受限於空地過大之法令規 定，雖目前無法納入範圍，仍建議 未來開發時同時思考如何串聯該三 角地與松基公園串連之開放空間。	本案後續將評估事業計畫階段 納入395地號辦理細部計畫變 更之可行性，使周邊地區能夠 整體開發規劃。	-
(四) 簡委員裕榮	本案因受限於現行空地過大之法令規 定，無法將基地與松基公園之間三角 地納入更新單元範圍內，惟後續核准 後辦理事業計畫時，建議可依規定辦 理細部計畫變更道路用地與第三種住 宅區範圍進行整理規劃。	本案後續將評估事業計畫階段 納入 395 地號辦理細部計畫變 更之可行性，使周邊地區能夠 整體開發規劃。	-

發言單位/ 委員	內容	回應	備註
(五) 謝委員慧鶯	目前更新單元範圍若將來與三角地共同開發，以申請劃定之更新單元範圍計算都更獎勵，其三角地則不計算都更獎勵，建議跨街廓之道路用地可與公園用地以辦理細部計畫變更方式規劃。	本案後續將評估事業計畫階段納入 395 地號辦理細部計畫變更之可行性，使周邊地區能夠整體開發規劃。	-
(六) 邱委員裕鈞	因慶城街交通量相對較大，其停車場出入口有無評估移至基地南側的6米道路，另有關本案南側街廓現況為停車場使用，其未來發展性為何。	1. 有關停車場出入口位置若移至基地南側 6 米道路設置，考量經本案協助開闢道路，該道路未來為連結松基公園路徑，恐影響整體開放空間串連性。 2. 南側街廓全區皆屬於第三種住宅區，未來不論自地自建或與鄰房合併改建皆無問題。	-
(七) 鄭委員淳元	慶城街為主要幹道，較不宜設置車道出入口，車道出入口之位置建議仍應以次要道路為原則。	有關停車場出入口位置若移至基地南側 6 米道路設置，考量經本案協助開闢道路，該道路未來為連結松基公園路徑，恐影響整體開放空間串連性。 另本案設置位置大約位於街廓中點，離兩邊路口皆有段距離，加上未來車道出入口也將留設緩衝空間，降低造成交通衝擊。	-
(八) 臺北市都市更新處	1. 有關是否納入395地號整體規劃開發，此部份涉及都市計畫之細部計畫變更，後續仍請申請單位檢送相關書圖至都委會研議。	遵照辦理，本案後續將評估事業計畫階段納入 395 地號辦理細部計畫變更之可行性，使周邊地區能夠整體開發規劃。	-
	2. 本案因395地號屬於跨街廓，爰有關空地過大檢討應跨街廓分別檢討，此筆土地現況為停車場使用、無建物，因此不符空地過大檢討規定，如將納入基地與松基公園三角地將產生空地過大之問題，將不符合劃定單元的劃定基準。	謝謝指教。	-
決議:	(一) 未來實施者所提供之公益設施，其具體執行方案，包含提供公益	遵照辦理。	-

發言單位/ 委員	內容	回應	備註
	之項目、營運管理及捐贈產權與否，請申請單位與市府協調確認後於事業計畫中載明。		
	(二) 本案車道出入口，建議於事業計畫階段時再行評估。	遵照辦理。	-
	(三) 同意本案劃定更新單元。	敬悉。	-

