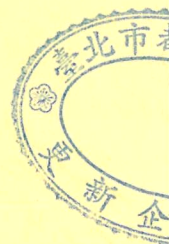


民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市北投區奇岩段五小段 615 地號等
5 筆土地為更新單元檢討書



申請人：力麒建設股份有限公司
中華民國 111 年 4 月



民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市北投區奇岩段五小段 615 地號等
5 筆土地為更新單元檢討書

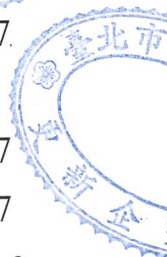


申請人：力麒建設股份有限公司
中華民國 111 年 4 月



目錄

壹、計畫位置及範圍.....	2
貳、發展現況.....	2
一、都市計畫情形.....	2
二、土地及建築物使用現況.....	2
三、土地及建築物權屬.....	2
四、更新課題.....	3
參、實質再發展.....	3
一、更新單元與都市計畫關係說明.....	3
二、周邊環境發展.....	3
三、整體規劃構想.....	4
肆、更新單元檢討情形說明.....	5
一、更新單元區位限制.....	5
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.....	6
五、更新單元涉及畸零地檢討情形.....	6
六、更新單元涉及山坡地檢討情形.....	7
七、更新單元範圍內涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、 溝渠等之處理方式.....	7
八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式.....	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相鄰土地協調會辦理情形.....	7
伍、其他.....	9
陸、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形.....	9
柒、附圖.....	10
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表.....	21
附錄二、相關函文.....	21
一、臺北市政府工務局水利工程處 110 年 7 月 15 日北市工水下字第 1106004757 號函.....	22
二、台灣省結構工程技師公會 110 年 8 月 3 日(110)省結技(11)雄字 第 6705 號函.....	23



三、臺北市政府文化局 111 年 2 月 11 日北市文化資源字第
1113001030 號函.....24

四、111 年 1 月 26 日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 1
次專案小組」會議紀錄.....25

五、111 年 2 月 21 日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 530
次會議」會議紀錄.....30



圖目錄

圖 1：更新單元位置圖	11
圖 2：更新單元都市計畫圖	13
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	14
圖 4：更新單元範圍內規劃構想	15
圖 5：更新單元範圍內現況照片圖	16
圖 6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖	17
圖 7：更新單元建築物套繪圖	18
圖 8：更新單元地籍圖	19
圖 9：鄰地協調範圍示意圖	20

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	8
表 4：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表	12





案 名：劃定臺北市北投區奇岩段五小段 615 地號等 5 筆土地為更新單元
檢討書

申請人：力麒建設股份有限公司

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市北投區中央南路二段、大業路、三合街二段所圍街廓內之南側部分土地。

二、計畫範圍：臺北市北投區奇岩段五小段 615、616-1、616-2、617、624 地號等 5 筆土地。

三、計畫面積：2,729.00 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

本更新單元位於中央南路二段（12 公尺）、大業路（44 公尺）、三合街二段（12 公尺）所圍街廓內之南側部分土地（詳圖 2）。範圍包括臺北市北投區奇岩段五小段 615 地號等 5 筆土地，單元面積 2,729.00 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於臺北市政府 97 年 3 月 4 日府都規字第 09730017400 號公告「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」範圍內。

更新單元土地使用分區為第三種工業區，建蔽率為 55%，容積率為 300%。

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使用。

本更新單元內 615 地號北側依建築物套繪圖所示為現有巷，現況鋪設柏油供人車通行。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有 2 棟合法建物，屋齡分別約 47 年、17 年，建物為 5 層樓鋼筋混凝土造建物及 2 層樓輕型鋼架造建物。現況為商業使用。

(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工廠、辦公室及汽車銷售使用，且鄰近洲美快速道路及捷運奇岩站。另西側有綠地用地及人行步道用地，現況已開闢為綠地及人行步道用地使用。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含臺北市北投區奇岩段五小段 615 地號等 5 筆土地，總面積 2,729.00 平方公尺，無公有土地，均為私有土地。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有 2 棟合法建築物，總樓地板面積 5,767.51 平方公尺，均為私有建物。

四、更新課題

(一) 現有建築物老舊，有結構安全之疑慮

更新單元範圍內有 1 棟建物為屋齡約 47 年之鋼筋混凝土造建物，耐震及防火設計不符現行建築技術規則之規定，有結構安全之疑慮。

(二) 停車空間不足，造成停車問題外部化

更新單元內停車空間不足，造成停車問題外部化，降低周邊道路服務水準，影響用路人權益。

(三) 現有建築物未符合都市工業及周邊發展

更新單元範圍內現有建物為低矮建築，未能符合都市應有工業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

本更新單元位於臺北市政府 97 年 3 月 4 日府都規字第 09730017400 號公告「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」範圍內。

本更新單元周邊 500 公尺範圍內之公共設施用地包括多處人行步道用地、多處綠地用地(清江一公園、清江二公園等)、多處公園用地(奇岩公園、八仙公園等)、1 處交通用地(捷運奇岩站)、2 處抽水站用地(奇岩抽水站)、2 處堤防用地、1 處加油站用地、1 處停車場用地。

二、周邊環境發展

更新單元西側鄰 44 公尺大業路，與 4 公尺人行步道用地及 6 公尺綠地用地串聯，鄰近洲美快速道路。基地所在街廓為工業區，周邊有陽明山瓦斯營業所、汽車展售及維修保養廠、汽車經銷商等；基地西側街廓為農業區，部分為中古車販售等違規商業使用，其餘多為農田使用；基地東側街廓為工業區，現況多為住宅及汽車保養維修廠使用；基地北側街廓為工業區，現況多為住宅、商業及汽車展售及維修保養廠使用。

(一)公共開放空間系統

更新單元西側沿大業路鄰近街廓之公共開放空間系統為 4M 帶狀人行步道系統及 6M 帶狀綠地系統，

另為配合都市既有紋理及消防救災需求，未來期望鄰近街廓更新改建時臨計畫道路(及人行步道側)退縮留設騎樓或無遮簷人行道，以串聯周邊人行步道空間，提供安全的人車分道動線，並提升地區消防救災空間。

(二)交通動線配置

更新單元周邊交通動線為洲美快速道路，主要道路承德路七段(40 公尺)、大度路三段(60 公尺)、大業路(44 公尺)，次要道路中央南路二段(12 公尺)、三合街二段(12 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，鄰近洲美快速道路、捷運奇岩站。其他公共開放空間以散佈於住宅區之間的公園綠地為主，包括清江一號公園、清江二號公園。

三、整體規劃構想

配合前點及圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖說明對周邊環境發展之建議構想，包含：

(一)更新單元範圍外：

本更新單元周邊計畫道路均已開闢完成，無涉及計畫道路未開闢之狀況。

建議更新單元範圍外之鄰地未來更新改建時，臨大業路或中央南路二段建議退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道並與道路順平，串聯本區人行步道空間及提供消防救災通行。

(二)更新單元範圍內：

1. 更新單元西側臨大業路及東側臨中央南路二段均退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道，提供行人舒適的行走空間及提供消防救災通行。
2. 更新單元北側現有巷部分，維持現況人車通行，以利東西向通行及提供健全、順暢之逃生動線，強化基地內外災害逃生效率。
3. 消防空間將配合建築量體位置，並依「消防車輛救災動線指導原則」及「消防車輛救災活動空間指導原則」設置，基地東側中央南路二段(12 公尺)，規劃 8 公尺×20 公尺之雲梯車作業空

間。

4. 更新後建築物汽機車停車場出入口設置於次要道路中央南路二段(12公尺)，以降低主要道路大業路衝擊。

5. 更新後建物量體退縮集中規劃，留設開放空間加以綠化，美化都市景觀。

(三) 其他：公益性設施及相關配置之規劃構想說明如下：

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. 交通需求內部化，並將停車場出入口設置於次要道路，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. 導入綠建築或智慧型建築設計理念，減少對環境之衝擊，達到自然永續、節能減碳之目標。 3. 更新單元北側現有巷部分，維持現況人車通行，以利東西向通行及提供健全、順暢之逃生動線，強化基地內外災害逃生效率。
3	提供地區性公益回饋	1. 回饋加總 200 平方公尺之開放空間且不與容移回饋空間重疊。 2. 申請人承諾捐贈總銷售金額 1%予都市更新基金。 3. 上述 2 項公益性回饋項目不計入申請都市更新容積獎勵。
4	推動友善無障礙空間	本案建築規劃設計將納入通用設計理念，提供無障礙之公共空間。

肆、更新單元檢討情形說明

一、更新單元區位限制

(一) 本更新單元未位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例劃定之山坡地範圍(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 2,729 平方公尺，其所在街廓面積約為 38,980 平方公尺，約占該街廓 7.00%，更新單元之劃定規模符合臺北市都市更新自治條例第 12 條第 1 項第 2 款「街廓內面積在二千平方公尺以上者」之規定。

三、建築物及地區環境狀況評估標準

本更新單元符合本市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準第 2 條第 1 項，距離奇岩捷運場站 197 公尺內、指標（三）規定。

- （一）指標三：「更新單元內建築物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，其結果為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 2 棟，其總面積為 5,767.51 平方公尺，逾使用年限 47 年之鋼筋混凝土造建築物面積為 4,048.35 平方公尺，占建築物總面積比例 70.27%；逾使用年限之建築物經「台灣省結構工程技師公會」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之棟數，合計為 1 棟，占全部建築物棟數比例 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

本更新單元經姚仁喜建築師簽證確認有造成鄰接土地(625-1 地號)為畸零地，該地號與 626 地號土地建物所有權同屬 1 人(陽明山瓦斯)，現況供作 626 地號土地建物出入車道使用。625-1、626 地號所有權人已出具無意願參與更新意願書。

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、受保護樹木之情形。

依臺北市政府文化局 111 年 2 月 11 日北市文化資源字第 1113001030 號函(略以)：「三、經查貴公司檢送旨揭範圍內喬木樹籍資料，區內樹木皆未達『臺北市樹木保護自治條例』第 2 條第 1 項第 1-2 款認定標準，本局無特殊列管事項；惟為維護本市珍貴綠色資源，仍請貴公司擇優將樹木原地保存」。

另有關溝渠部分，經臺北市政府工務局水利工程處 110 年 7 月 15 日北市工水下字第 1106004757 號函(略以)：「二、旨揭地號基地內有排水溝，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、佔用人或使用人不得變更。」規定辦理。未來建築開發若需辦理排水溝改道或廢除，請將改道設計圖資料併建照申請案送臺北市建築管理工程處轉本處審查，並依通過之設計圖說施作」。

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

本更新單元經姚仁喜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相鄰土地協調會辦理情形

(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 110 年 7 月 19 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)	2	2	2,729.00	5,767.51
目前有更新意願數 (B)	2	2	2,729.00	5,767.51
目前有更新意願比 (B/A)	100%	100%	100%	100%
目前無更新意願數 (C)	0	0	0	0
目前無更新意願比 (C/A)	0%	0%	0%	0%
目前未表達意願數 (D)	0	0	0	0
目前未表達意願比 (D/A)	0%	0%	0%	0%

統計日期：110 年 8 月 5 日止

(二) 相鄰土地所有權人參與更新意願

本更新單元南側相鄰土地之建築物為業已建築完成且年期逾 41 年及 42 年，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 110 年 7 月 19 日召開相鄰土地協調會，相鄰土地之私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如表 3。

表 3：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)	1	1	1,340.00	3,042.85
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%	0%	0%	0%
目前無更新意願數 (C)	1	1	1,340.00	3,042.85
目前無更新意願比 (C/A)	100%	100%	100%	100%
目前未表達意願數 (D)	0	0	0.00	0.00
目前未表達意願比 (D/A)	0%	0%	0%	0%

註：相鄰土地為同小段 625-1、626 地號及 50491、50492、50493、50494、50495、50562 建號

統計日期：110 年 8 月 5 日止

(三) 更新單元範圍涉及鄰地納入之處理情形

本更新單元相鄰土地所有權人參與更新之意願比例土地人數為 0.00%、建物人數為 0.0%、土地面積為 0.00%、建物面積為 0.00%，低於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願

比例土地人數為 100%、建物人數為 100%、土地面積為 100%、建物面積為 100%，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。
- 二、載明更新單元內現有巷、私設巷路、私設巷道之處理情形，應在都市更新事業計畫書表明。

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

(一) 本案經提 111 年 1 月 26 日「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 1 次專案小組會議」決議如下：

1. 本案公益性回饋項目，決議由申請人承諾捐贈總銷售金額 1% 予都市更新基金，另回饋加總 200 平方公尺之開放空間且不得與容移回饋空間重疊；上述 2 項公益性回饋項目不得計入申請都市更新容積獎勵。
2. 同意本案申請劃定更新單元，請本市都市更新處於 1 個月內將會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認，再依審議會追認結果辦理後續事宜。

(二) 本案經提 111 年 2 月 21 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 530 次審議會追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 1 次專案小組會議」審查結果，決議如下：

洽悉備查，請申請人於收受審議會會議紀錄起 1 個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

二、申請人回應情形

(一) 申請人依 111 年 1 月 26 日「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 1 次專案小組會議」決議及第 530 次審議會追認審查結果，公

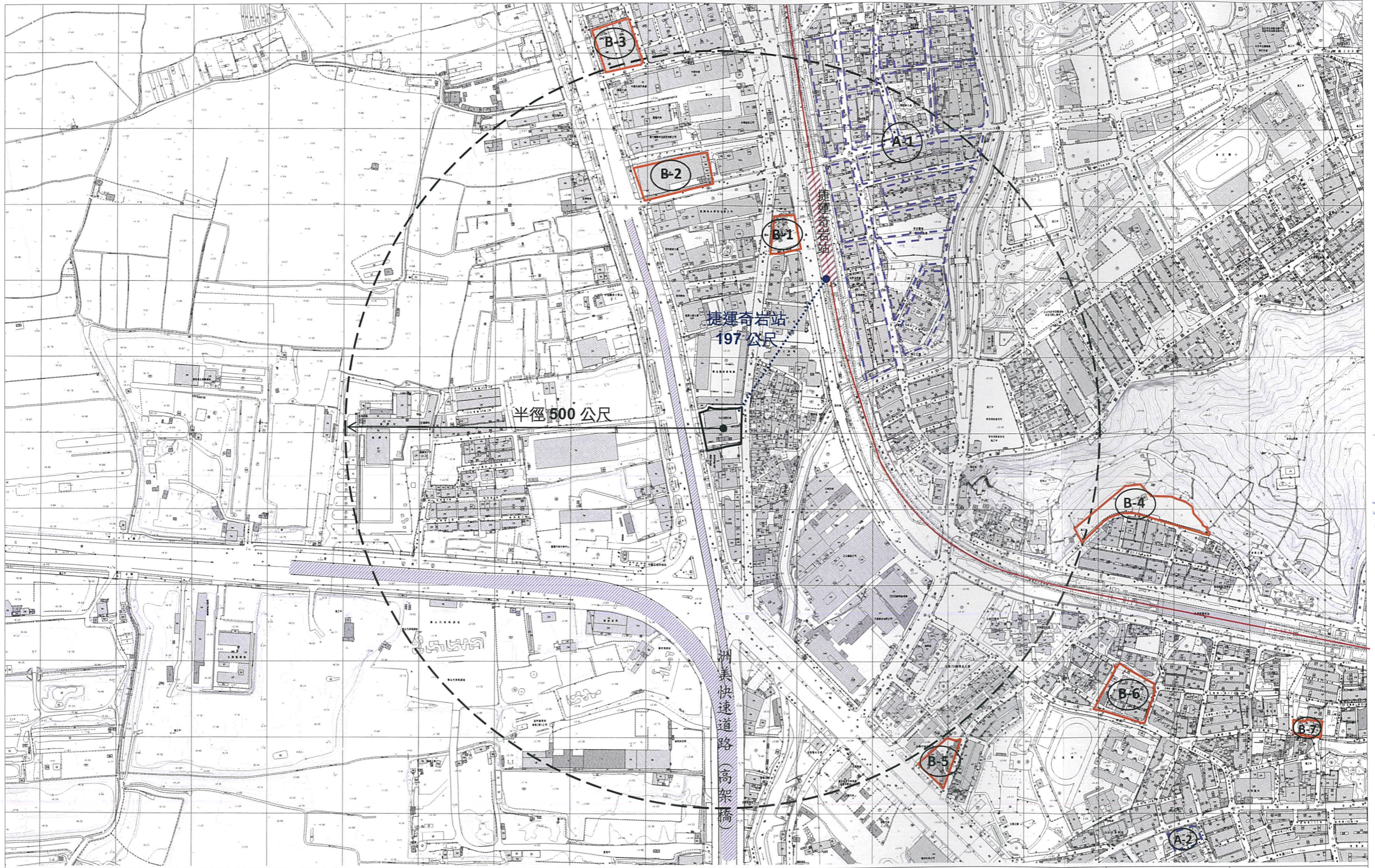
益性回饋如下：

申請人承諾捐贈總銷售金額 1‰予都市更新基金，另回饋加總 200 平方公尺之開放空間且不與容移回饋空間重疊；上述 2 項公益性回饋項目不計入申請都市更新容積獎勵。

- (二) 申請人依 111 年 1 月 26 日「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 1 次專案小組會議」會議紀錄及 111 年 2 月 21 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 530 次審議會決議，配合修正檢討書圖，並於收受審議會會議紀錄起 1 個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准。

柒、附圖





台北市
都市更新處
劃分

圖例及說明

更新單元範圍

A-編號 鄰近已公告更新地區

B-編號 鄰近已劃定更新單元

捷運奇岩站

比例尺
1/5000

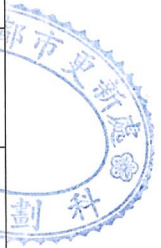
指北
指北

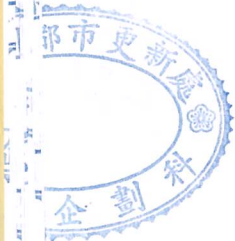
圖 1：更新單元位置圖



表 4：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

編號	劃定日期及文號	案名
A-1	107.12.10 府都新字 第 10720232311 號	北投-3·北投區·捷運奇岩站附近更新地區
A-2	110.09.06 府都新字 第 11060208871 號	北投-13·臺北市北投區立農段四小段 10 地號 1 筆土地更新地區
B-1	99.10.21 府都新字 第 09903335800 號	臺北市北投區奇岩段五小段 444 地號等 7 筆土地 為更新單元
B-2	109.8.21 府都新字 第 1097013304 號	劃定臺北市北投區大業段四小段 574 地號 1 筆土 地為更新單元
B-3	101.9.24 府都新字 第 10131472800 號	劃定臺北市北投區大業段四小段 460-1 地號等 25 筆土地為更新單元
B-4	100.8.9 府都新字 第 10002110300 號	劃定臺北市北投區崇仰段四小段 517-1 地號等 27 筆土地為更新單元
B-5	99.4.8 府都新字 第 09900754300 號	臺北市北投區立農段五小段 643-1 地號等 10 筆土 地為更新單元
B-6	96.7.25 府都新字 第 09604304900 號	臺北市北投區立農段五小段 374-1 地號等 43 筆土 地為更新單元
B-7	104.4.17 府都新字 第 10430127200 號	劃定臺北市北投區立農段五小段 167-1 地號等 2 筆土地為更新單元





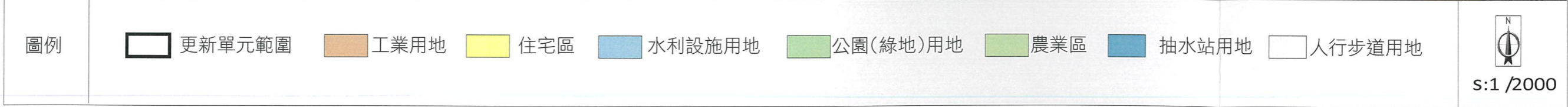
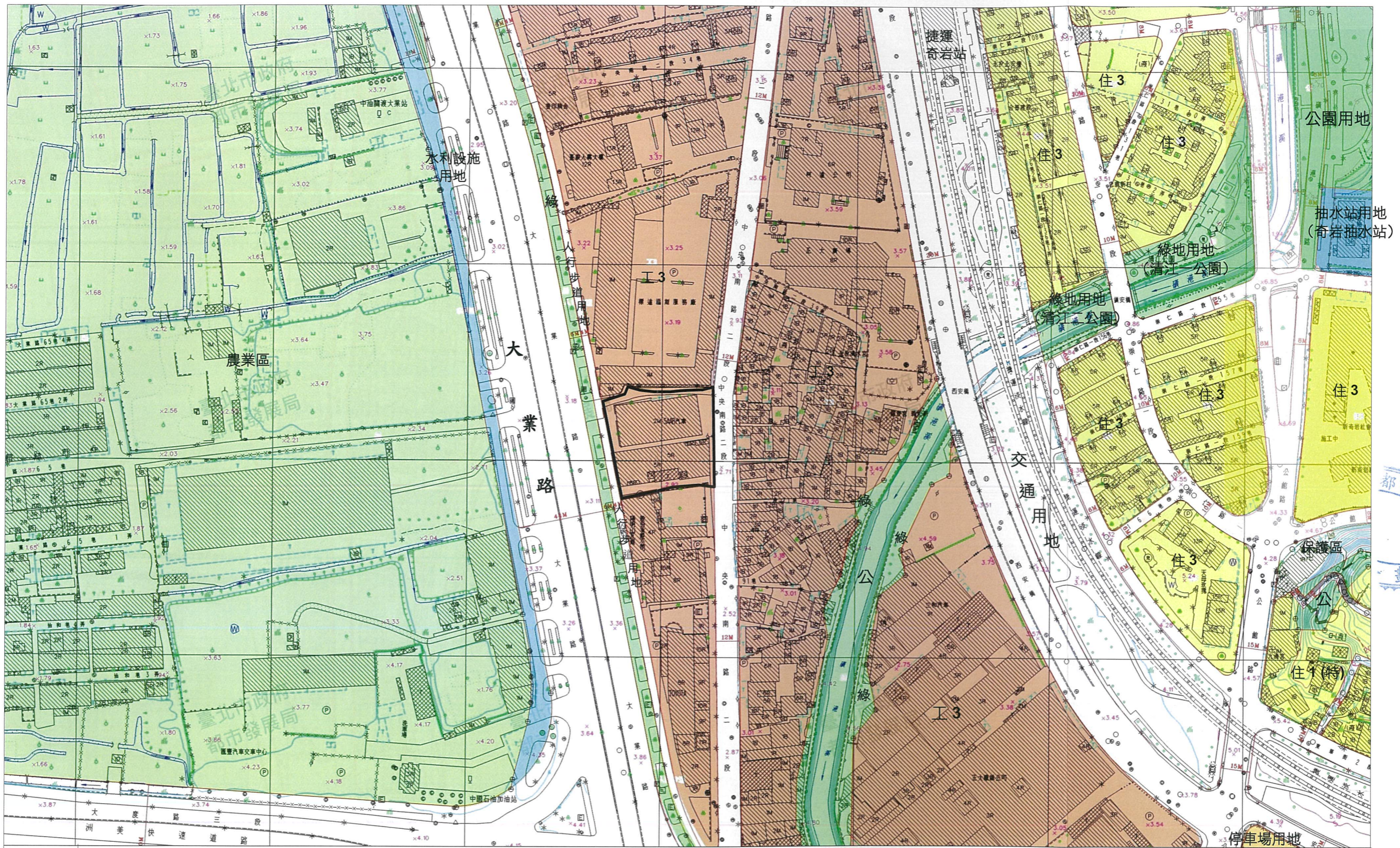
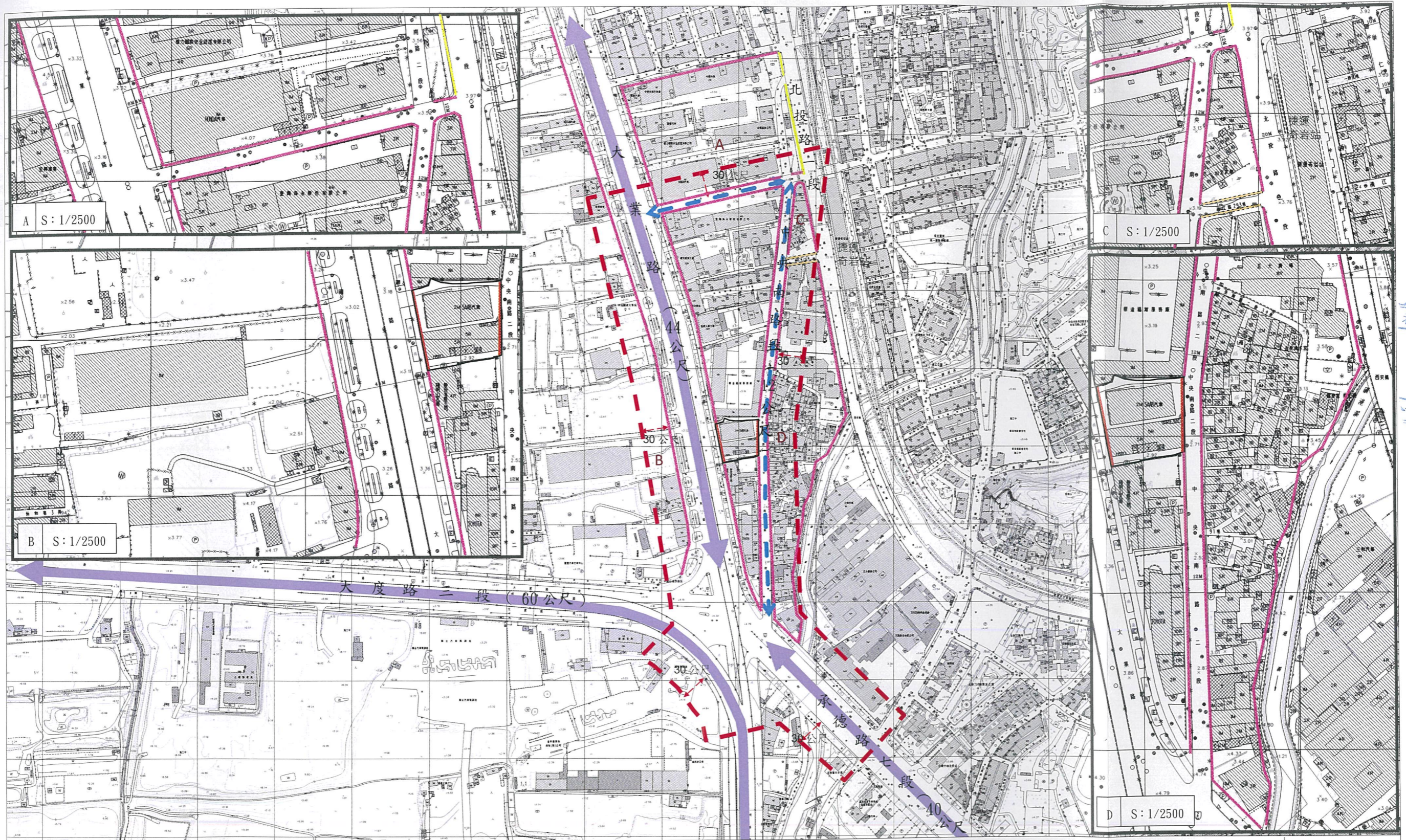


圖 2：更新單元都市計畫圖



市更新處
劃科

臺北市都
更新公



都市更新處
劃科

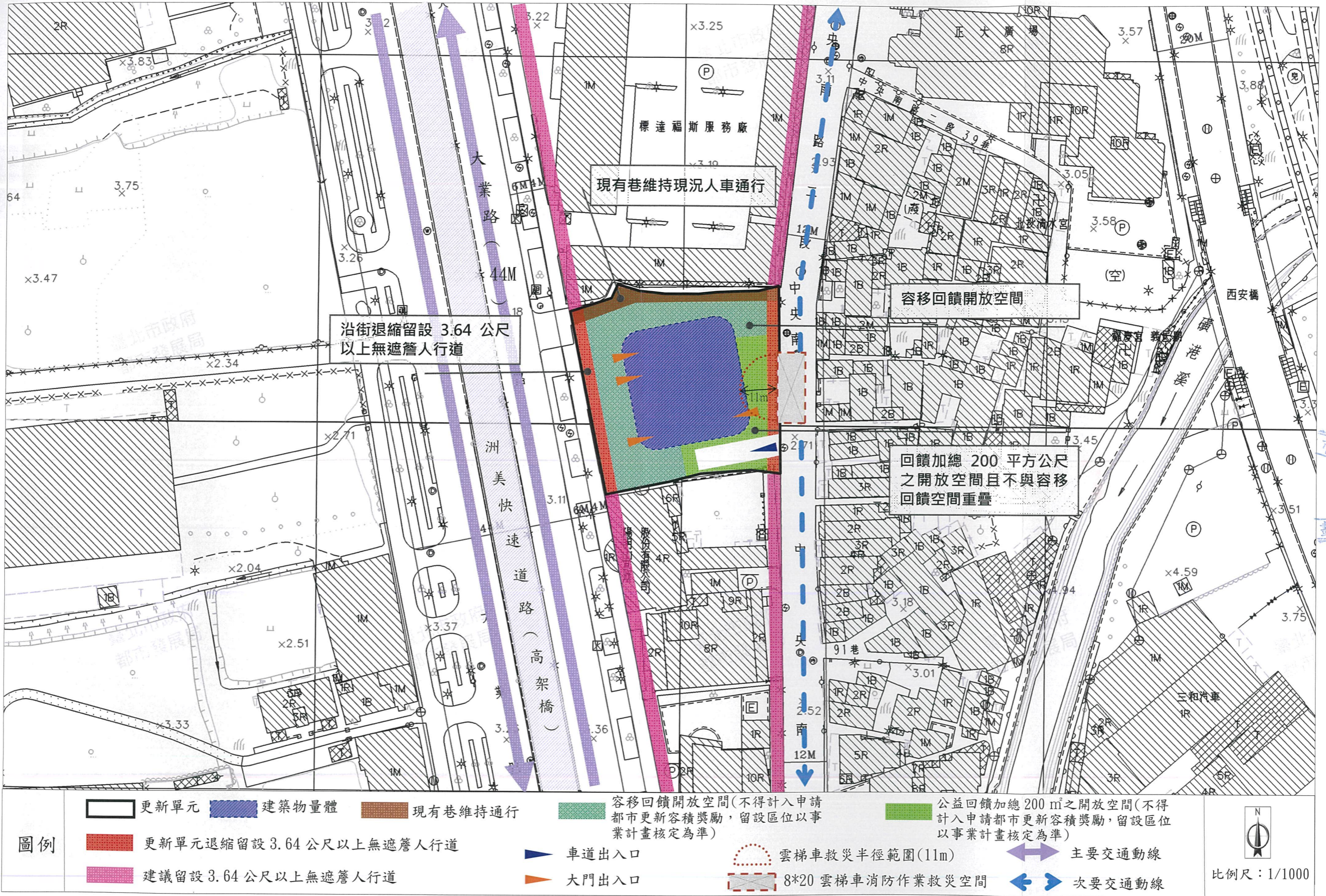
臺北市
更新處

- 圖例**
- 更新單元
 - 建議範圍
 - 更新單元退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道
 - 建議退縮 3.64 公尺以上無遮簷人行道
 - 建議臨未滿 8 公尺道路，退縮補足 8 公尺寬，並與道路順平處理
 - 現況約 4-5 公尺人行道
 - 主要交通動線
 - 次要交通動線

N
↑
比例尺：1/5000

圖 3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖





- | | | | | |
|--------------------------|--------|----------------------|---|--|
| 更新單元 | 建築物量體 | 現有巷維持通行 | 容移回饋開放空間(不得計入申請都市更新容積獎勵, 留設區位以事業計畫核定為準) | 公益回饋加總 200 m ² 之開放空間(不得計入申請都市更新容積獎勵, 留設區位以事業計畫核定為準) |
| 更新單元退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道 | 車道出入口 | 建議留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道 | 大門出入口 | 雲梯車救災半徑範圍(11m) |
| | 主要交通動線 | | 8*20 雲梯車消防作業救災空間 | 次要交通動線 |

比例尺：1/1000

圖 4：更新單元範圍內規劃構想

臺北市
都市更新處
劃科



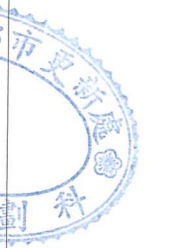
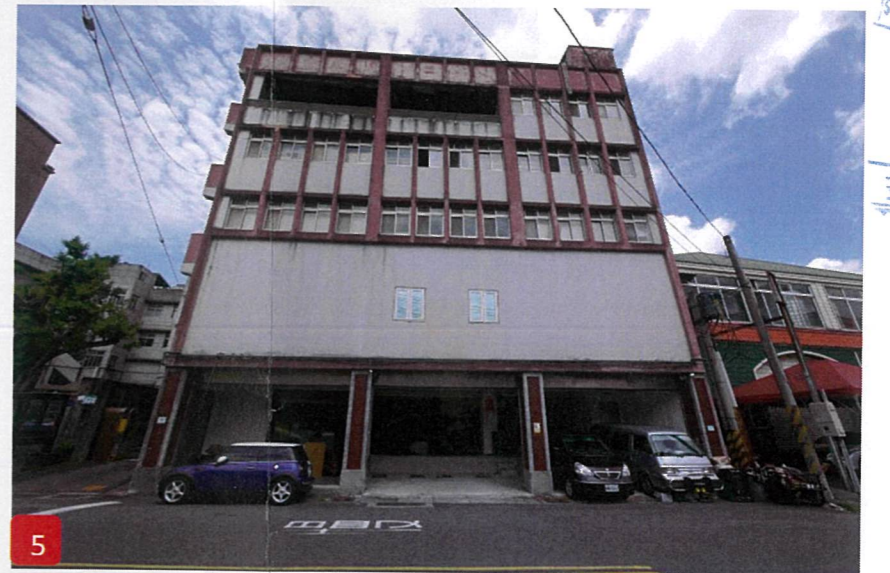
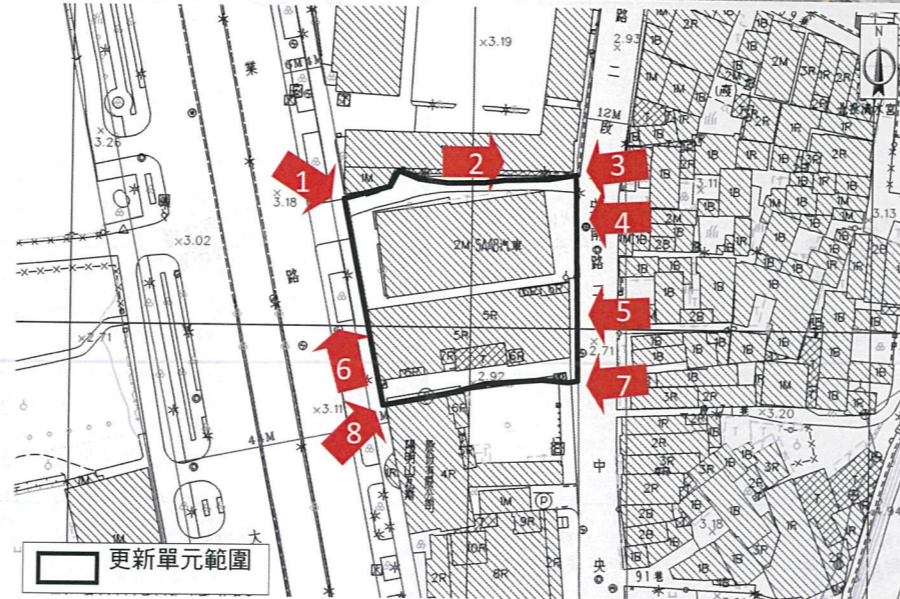
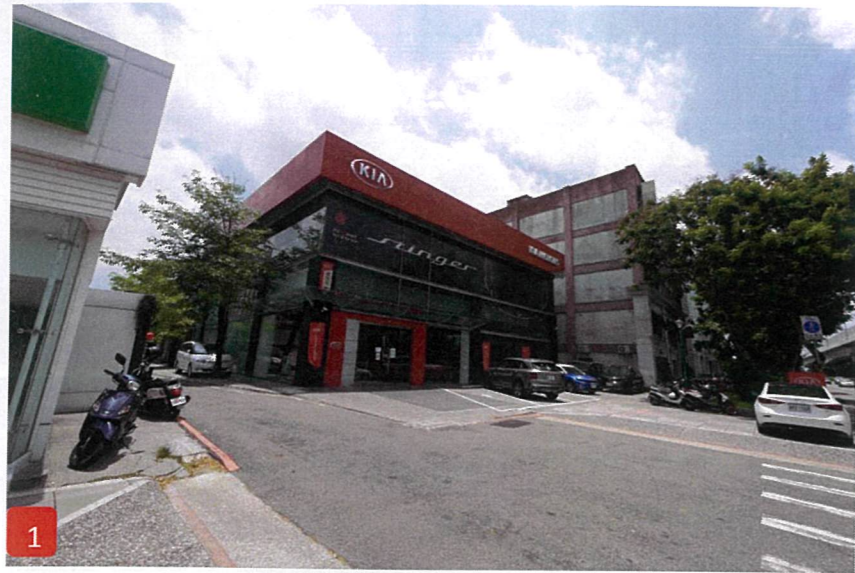


圖 5：更新單元範圍內現況照片圖



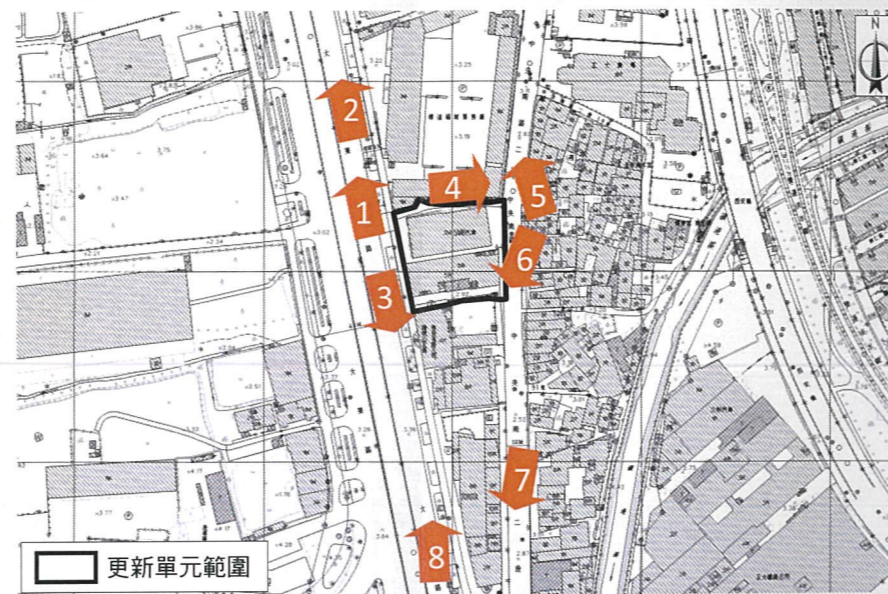
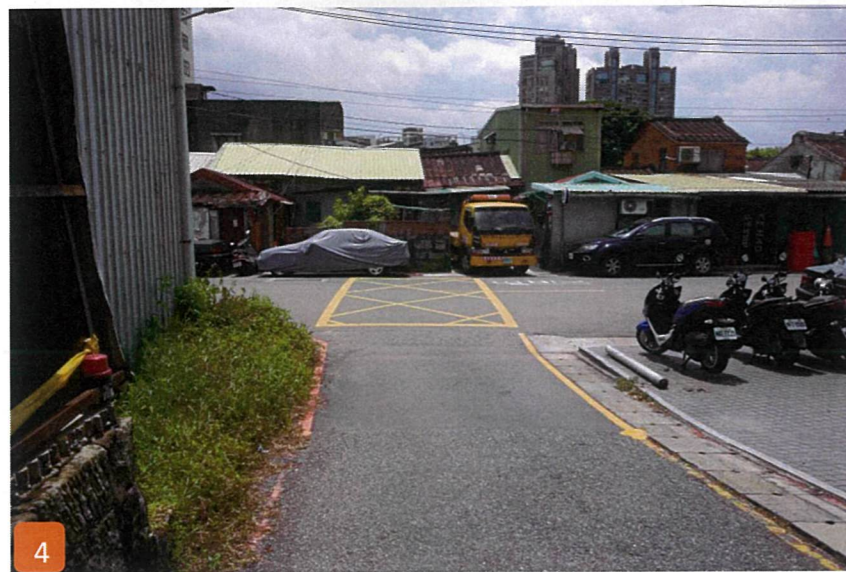
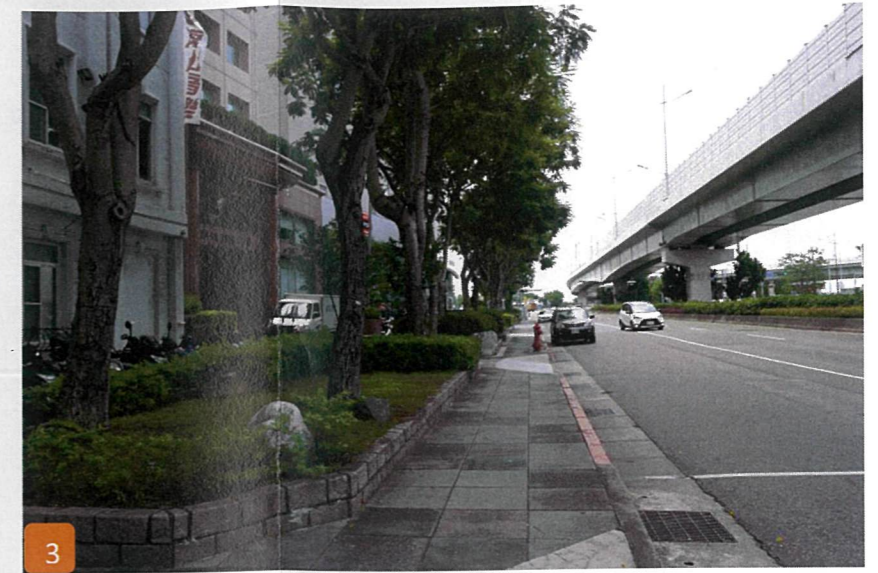


圖 6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

市更新處
創科

臺北市
更新處



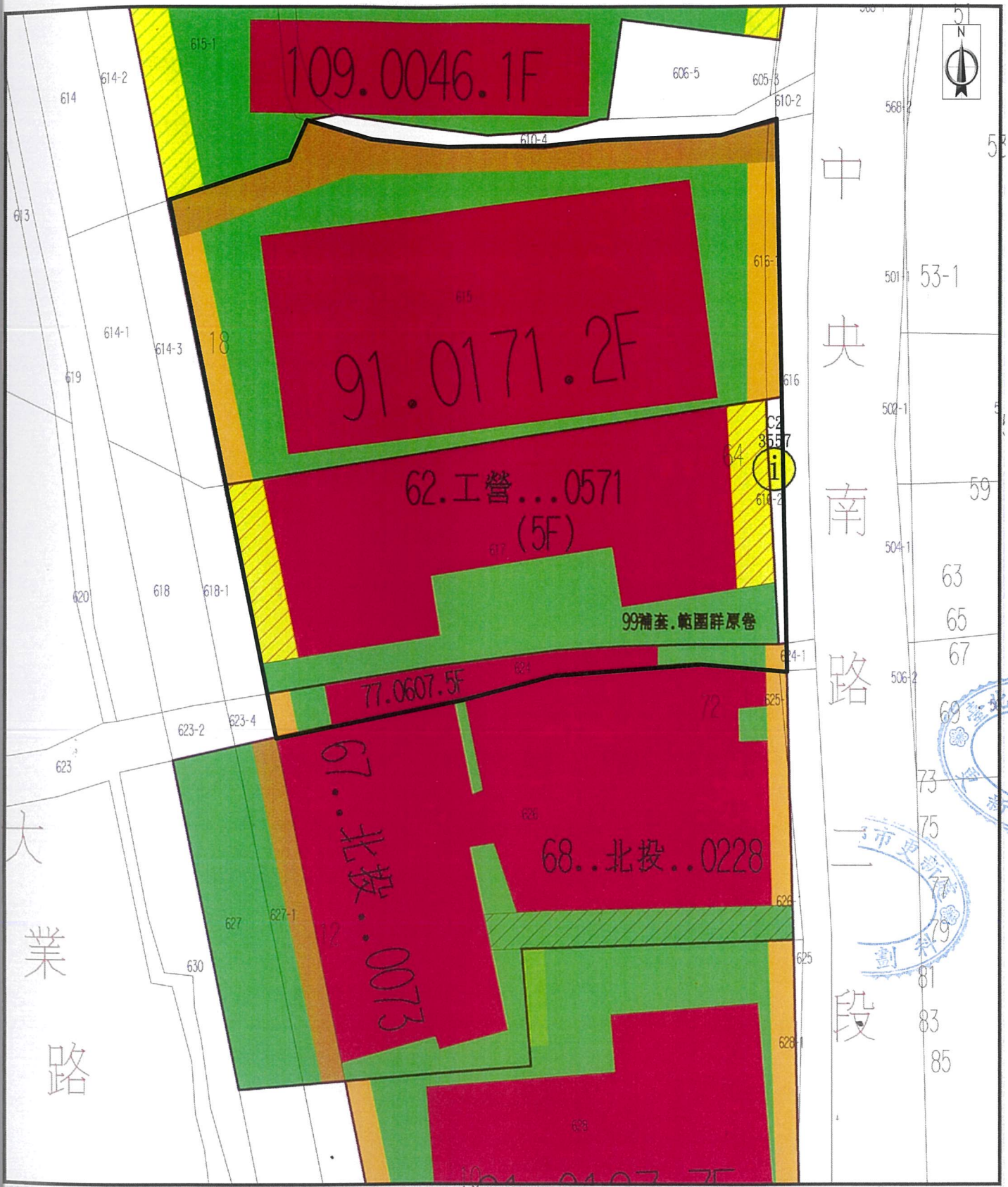
大業

臺

北

本分

圖



臺北市建築執照地籍套繪圖

北投區奇岩段五小段

比例尺 1: 500

本建築執照地籍套繪圖示資訊，因涉及地籍重測整理、分割或都市計畫變更等，致未能呈現最新資訊，本圖僅供參考，不作任何證明之依據。使用人仍應詳查地籍資料及臺北市政府核發之建築執照圖說為準。

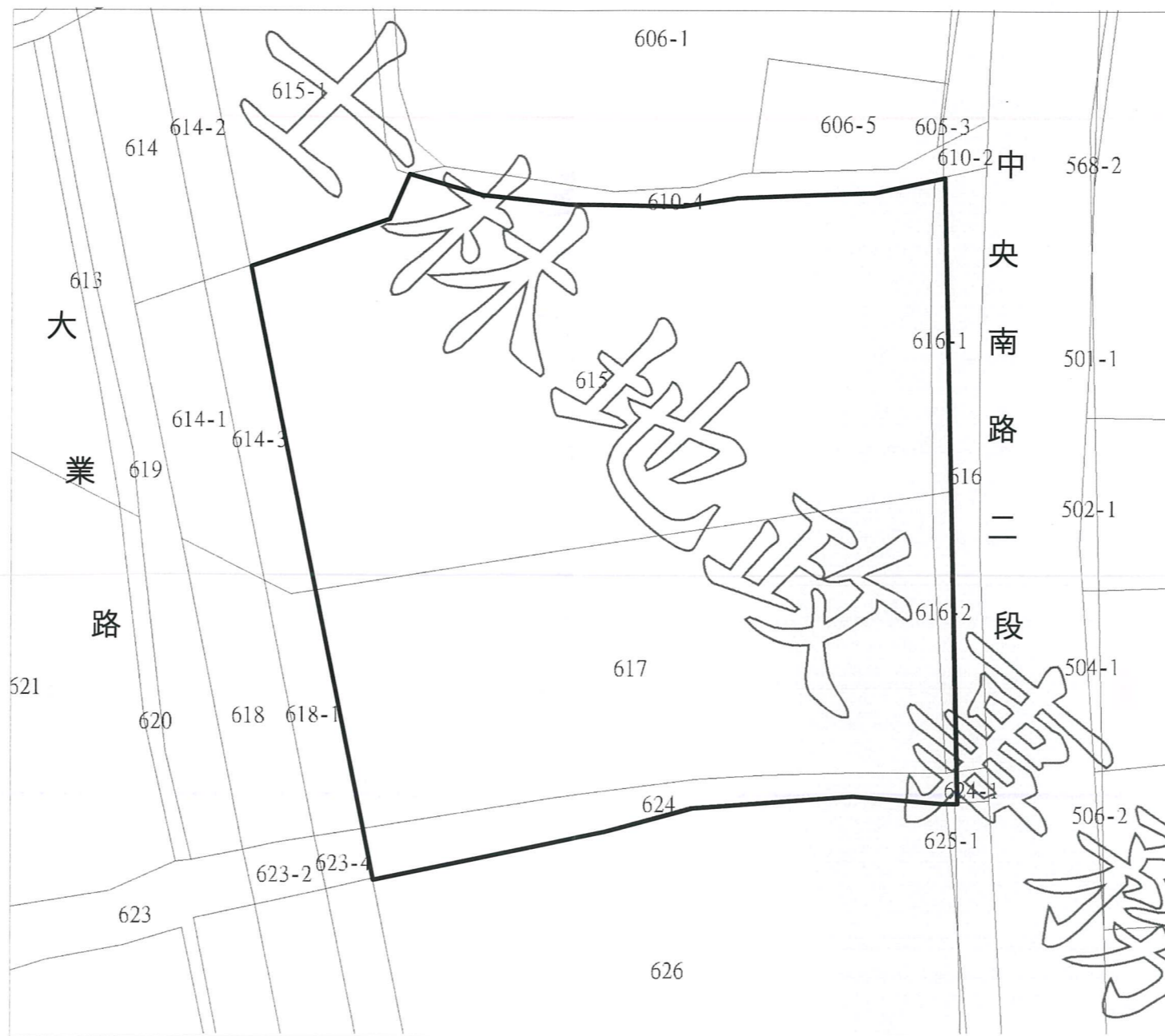
- | | | | | | |
|--|----------------------|--|--------------|--|------------|
| | 建物 | | 基地內通路 | | 退縮地 |
| | 防火間隔 | | 保留地 | | 騎樓 |
| | 空地 | | 現有巷 | | 其他 |
| | 基地範圍 | | 認定建築線
現有巷 | | 無遮簷
人行道 |
| | 未計空地比私設通路
(基地內通路) | | | | |

臺北市建築管理處
地籍室列印

圖 7：更新單元建築物套繪圖

圖例： 更新單元範圍





圖例及說明

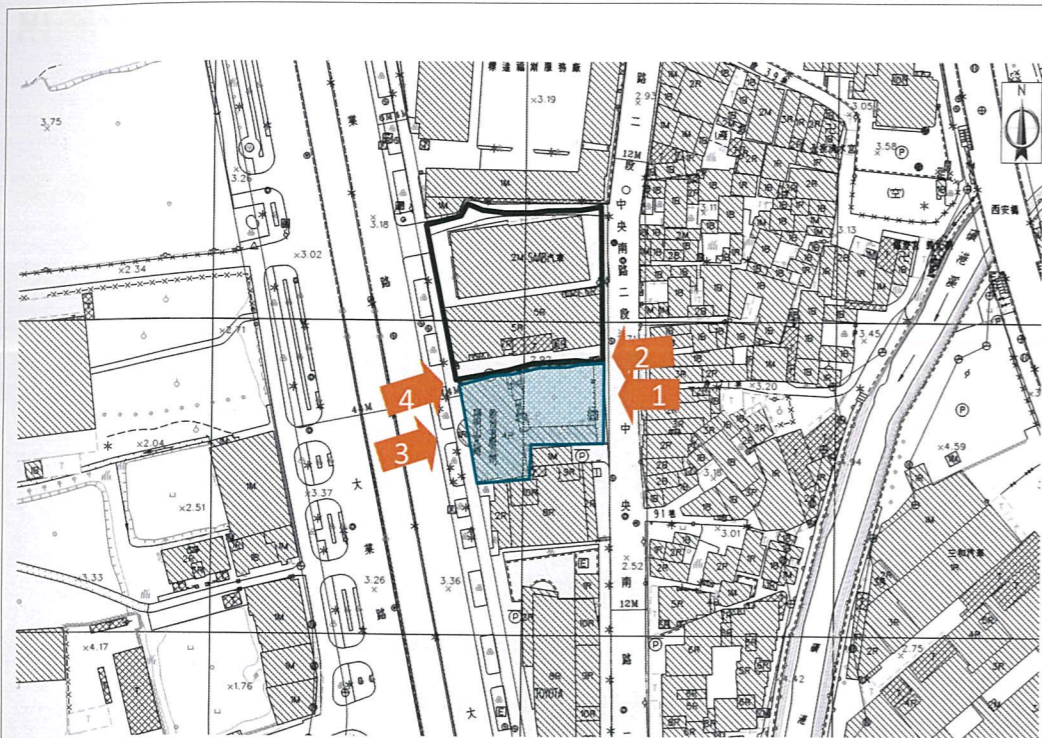
更新單元範圍

比例尺
1/500

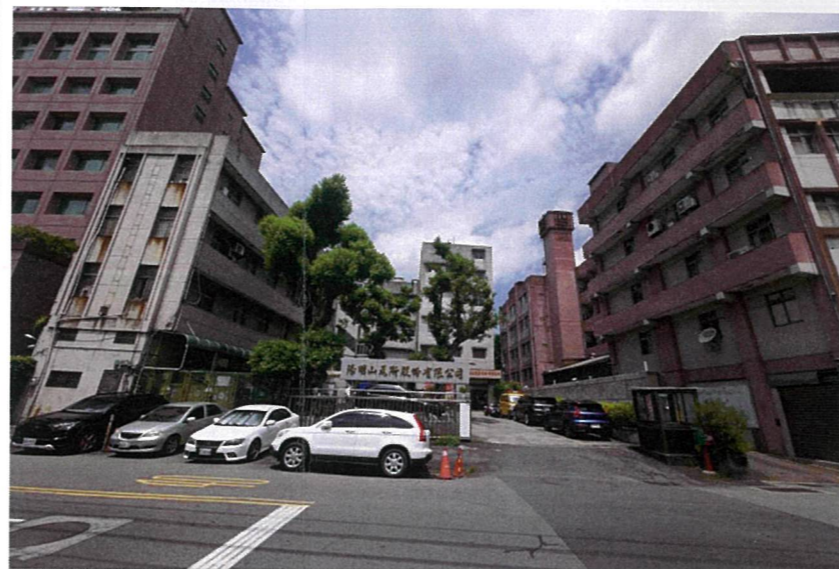
指北
↑

圖 8：更新單元地籍圖





位置	地號	土地面積 (m ²)	建築物層數 (層)	建築物年期
南側鄰地	625-1	4.00	-	-
南側鄰地	626	1,336.00	4	42年、41年
		1,340.00m ²		



1



2



3

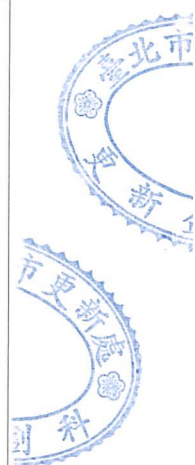


4

圖例

更新單元範圍
 南側鄰地協調範圍

圖 9：鄰地協調範圍示意圖





(m)
00.1
00.05
00.01

1/2000

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

無。

附錄二、相關函文

- 一、臺北市政府工務局水利工程處 110 年 7 月 15 日北市工水下字第 1106004757 號函
- 二、台灣省結構工程技師公會 110 年 8 月 3 日(110)省結技(11)雄字第 6705 號函
- 三、臺北市政府文化局 111 年 2 月 11 日北市文化資源字第 1113001030 號函
- 四、111 年 1 月 26 日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 1 次專案小組」會議紀錄
- 五、111 年 2 月 21 日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 530 次會議」會議紀錄



一、臺北市政府工務局水利工程處 110 年 7 月 15 日北市工水下字第
1106004757 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

106693

臺北市大安區信義路4段98號8樓之2

受文者：合邑都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國110年7月15日

發文字號：北市工水下字第1106004757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：沈彥丞

電話：02-27208889/1999轉2650

傳真：02-27226313

電子信箱：da_20344@mail.tapei.
gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「臺北市北投區奇岩段5小段615地號等5
筆土地更新單元」案是否涉及溝渠事宜，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司110年7月9日函。
- 二、旨揭地號基地內有排水溝，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、佔用人或使用人不得變更。」規定辦理。未來建築開發若需辦理排水溝改道或廢除，請將改道設計圖資料併建照申請案送臺北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：合邑都市更新股份有限公司

副本：臺北市政府工務局水利工程處兩水下水道工程科

處長 陳郭正

本案依分層負責規定授權人員決行

第1頁共1頁

二、台灣省結構工程技師公會 110 年 8 月 3 日(110)省結技(11)雄字第 6705
號函

保存年限：
檔 號：

台灣省結構工程技師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區文化路 1 段 266 號 21 樓之 2
聯絡電話：(02) 2254-7419
傳真號碼：(02) 2254-8269

104088 臺北市中山區吉林路 99 號 8 樓

受 文 者：力麒建設股份有限公司(得成國際股份有限公司)

發文日期：110 年 08 月 03 日

發文字號：(110)省結技(11)雄字第 6705 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：完成貴公司委請本會辦理「臺北市北投區中央南路二段 64 號」都市危險及老舊建築物結構安全性能初步評估乙案，隨函檢送台省結技危老字第 0551 號評估報告書一式三冊，敬請查收。

說明：

- 一、依貴公司 110.07.28 申請書辦理。
- 二、旨揭案件評估結果相關事項彙整如下：
 - (1)評估地址：臺北市北投區中央南路二段 64 號。
 - (2)危險度總分數 R：61.52。
 - (3)初評評估等級：未達最低等級。
 - (4)不需進行詳細評估。
 - (5)有設置升降設備(原設計圖無電梯設備，現況有二座電梯)。
 - (6)評估結果符合危老條例第三條第一項第二款規定。
 - (7)建築物規模：地上 5 層，地下 1 層，樓地板面積 3553.4m²(依據使用執照記載)。

正本：力麒建設股份有限公司(得成國際股份有限公司)(104088 臺北市中山路吉林路 99 號 8 樓)

理事長 江世雄



正 本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府文化局 函

106693

臺北市大安區信義路4段98號8樓之2

受文者：合邑都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國111年2月11日

發文字號：北市文化資源字第1113001030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4樓東北區

承辦人：楊筑涵

電話：02-27208889/1999轉3561

傳真：02-27236464

電子信箱：bt-minipig@mail.
taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「本市北投區奇岩段五小段615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111年2月8日函。
- 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，區內樹木皆未達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1-2款認定標準，本局無特殊列管事項；惟為維護本市珍貴綠色資源，仍請貴公司擇優將樹木原地保存。

正本：合邑都市更新股份有限公司

副本：臺北市都市更新處

代理局長 蔡宗雄

本案依分層負責規定授權人員決行

四、111年1月26日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第1次專案小組」會議紀錄

正本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 函

106693

臺北市大安區信義路四段98號樓之2

受文者：合邑都市更新股份有限公司(討1)

地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓

承辦人：高俊銘

電話：02-27815696轉3060

電子信箱：ur00809@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國111年2月17日

發文字號：府都新字第1116006252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111年1月26日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第1次專案小組會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年1月17日府都新字第1116005018號開會通知單續辦(諒達)。
- 二、有關本次會議討論提案一至四，將提至審議會進行追認，請申請人或實施者依審議會追認結果辦理後續更新審議事宜。
- 三、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。
- 四、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：葉玉芬委員、陳玉霖委員、鄭淳元委員、賀士應委員、唐惠群委員、何芳子委員、張興邦委員、臺北市建築管理工程處洪德豪委員、臺北市都市計畫委員會劉秀玲委員、臺北市府法務局宋慶珍委員、臺北市府消防局許志敏委員、臺北市都市更新處陳建華執行秘書、臺北市都市更新處詹育齊執行秘書、臺北市府財政局黃子珊幹事、臺北市府財政局許珍妮幹事、臺北市府財政局陳鈺芳幹事、臺北市府財政局黃怡潔幹事、臺北市府財政局蘇振華幹事、臺北市府地政局徐子偉幹事、臺北市府地政局陳德萍幹事、臺北市府地政局吳丹鈴幹事、臺北市府地政局沈冠佑幹事、臺北市府交通局洪瑜敏幹事、臺北市府交通局吳瑄俞幹事、臺北市府交通局蔡于婷幹事、臺北市府社會局白善印幹事、臺北市府文化局蔡佩欣幹事、臺北市府文化局江彩禎幹事、臺北市建築管理工程處林正泰幹事、臺北市建築管理工程處陳東璘幹事、臺北市府工務局新建工程處丁仲仁幹事、臺北市府工務局新建工程處陳家邦幹事、臺北市府法務局董孟好編審、臺北市府消防局廖家銘幹事、臺北市府消防局蔡長銘幹事、臺北市府都市發展局都市規劃科涂之詠幹事、臺北市府都市發展局都市規劃科顏邦睿幹事、臺北市府都市發展局都市設計科謝佩珊幹事、臺北市府都市發展局江中信幹事、臺北市都市更新處陳品先幹事、臺北市府政風處、臺北市建築師公會、社團法人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、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市不動產估價師公會、社團法人臺北市都市更新學會、臺北市都市計畫技師公會、力麒建設股份有限公司(討1)、士林開發股份有限公司(討3)、郭旭原聯合建築師事務所(討3)、合邑都市更新股份有限公司(討1)、國美建設股份有限公司(討2)、舜馨創新有限公司(討2)、弘傑城

市開發股份有限公司(討3)、宏大不動產估價師聯合事務所(討3)、禾霖建設股份有限公司(討4)、達達不動產開發顧問股份有限公司(討4)、三門聯合建築師事務所(討4)、李林國際不動產估價師事務所(討4)、華建開發股份有限公司(討5)、弘傑開發事業股份有限公司(討5)、蕭力仁建築師事務所(討5)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討5)、達邦不動產估價師聯合事務所(討5)、戴德梁行不動產估價師事務所(討5)、王宏仁(討5)、王宏祺(討5)、王建智(討5)、許玲玲(討5)、許玲玲*(討5)、許玲玲(信託委託人：李弘穎)(討5)、許玲玲(信託委託人：李弘穎)*(討5)、陳盈州(討5)、陳張淑錦(討5)、陳韻如(討5)、陳韻如*(討5)、蔡青龍(討5)、蔡美玲(討5)、蔡淑芳(討5)、蔡豐琪(討5)、賴光哲(討5)、賴佳奇(討5)、賴榮哲(討5)

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會（含附件）

市長柯文哲

本案依分層負責規定授權人員決行

臺北市都市更新及爭議處理審議會第1次專案小組會議紀錄

111年2月17日 府都新字第1116006252號

壹、時間：民國111年1月26日（星期三）下午2時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓N206會議室專區

參、主持人：唐惠群委員

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：高俊銘

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「臺北市北投區奇岩段五小段615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 張喆 02 2781-5696 轉 3028）

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（二）地政局 徐子偉幹事（書面意見）

無涉本局協審事項，無意見。

（三）交通局 吳瑄俞幹事（周光彥技士代）（書面意見）

本局無意見。

（四）消防局 廖家銘幹事（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。

（五）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

本案屬劃定更新單元案，本科無意見。

（六）都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

無意見。

（七）文化局 江彩禎幹事（書面意見）

經查空照圖，本案基地內有喬木，請申請單位詳實測量區內樹籍資料（包



含樹種、樹胸徑、樹胸圍、位置及全株遠、近照之現況照片等)，並由量測人員於調查文件簽證負責後提送，以利本局憑判範圍內是否有已達列管條件之受保護樹木。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案毗鄰畸零地檢討，基地東南側鄰地之 625-1 地號為早期道路規劃分割後之畸零地，這部分無意見。
2. 依「臺北市畸零地使用自治條例」所稱「業已建築完成」指符合現況為加強磚造或鋼筋混凝土造三層樓以上建築物，或領有使用執照或於民國六十年十二月二十四日前領有營（建）造執照或合法房屋證明之一層樓以上之建築物，更新單元東北側鄰地係屬空地，若經檢討符合最小建築基地就無疑義，若檢討屬畸零地，則須進行畸零地調處程序。

(九) 何芳子委員

1. 更新單元範圍無意見，本案為第三種工業區，請補充說明更新單元更新後使用為何？
2. 檢討書內容提到公益性設施會導入綠建築或智慧型建築設計理念，請補充說明預計申請都更獎勵額度項目。
3. 公益性回饋請加強補充。
4. 簡報 P. 7 現況地形圖與 P. 8 建築物套繪圖不一致，請補充檢視修正。

(十) 賀士熊委員

請申請人說明是否曾嘗試與北側未建築完成用地整合更新，並說明北側現有巷道使用情形。

(十一) 鄭淳元委員

1. 更新單元範圍內南側通道是否為現有巷？
2. 簡報 P. 8 建築物套繪圖顯示更新單元內有 3 張建照，請釐清或說明範圍內是 2 棟建物或 3 棟建物？
3. 北側基地現有巷道依更新單元檢討書 P. 2、P. 4 分別說明廢止及保留，請釐清。
4. 提醒依法規設置之無障礙停車位，請規劃為大樓公共設施納入住戶管理規約。

(十二) 都市更新處

建議本案捐贈總銷金額千分之一予都市更新基金，以增進公共利益。

申請人說明及回應：

- (一) 基地北側鄰地領有109年建造執照，為輕鋼架造之一層建物共四棟；東北側鄰地未建築完成土地(建物套繪圖白色部分)經檢討有符合最小建築基地，現況目前為福斯汽車使用及部分為現有巷道，另過去私下協調時，福斯汽車無更新意願。毗鄰畸零地檢討檢附於申請劃定書件之附件冊(一)。
- (二) 更新單元範圍內現況一樓為汽車展示銷售空間及保養維修使用，二樓以上為工業使用的辦公室及廠房；更新後預計規劃一樓為汽車展示銷售空間，二樓以上為策略性工業使用辦公室。
- (三) 都更獎勵預計應會申請綠建築、智慧建築、耐震項目，都更獎勵額度預計約40%，目前實質規劃設計尚在進行中。
- (四) 有關北側鄰地(109建0046)建物套繪圖與地形圖不一致部分，從現況照片來看，其現況作為福斯汽車停車棚使用，與地形圖較為一致。
- (五) 更新單元範圍內為2棟建物，南側通道為基地內自行留設的通道，非現有巷。簡報P.5更新單元範圍內現況照片編號7、8，通道2側有設置鐵門。北側基地現有巷道更新後維持現況人車通行，

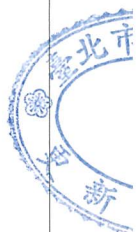
決議：

- (一) 本案公益性回饋項目，決議由申請人承諾捐贈總銷售金額1%予都市更新基金，另回饋加總200平方公尺之開放空間且不得與容移回饋空間重疊；上述2項公益性回饋項目不得計入申請都市更新容積獎勵。
- (二) 同意本案申請劃定更新單元，請本市都市更新處於1個月內將會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認，再依審議會追認結果辦理後續事宜。

二、申請自行劃定「臺北市中正區福和段一小段 436 地號等 4 筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 王菁璇 02 2781-5696 轉 3047)

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)
本次討論事項無涉協審事項，本局無意見。
- (二) 地政局 徐子偉幹事(書面意見)
無涉本局協審事項，無意見。



五、111年2月21日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第530次會議」會議紀錄

檔 號：
保存年限：

111.3.16

臺北市政府 函

地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓
承辦人：高俊銘
電話：02-27815696轉3060
電子信箱：ur00809@mail.taipei.gov.tw

受文者：力麒建設股份有限公司(報告提案)

發文日期：中華民國111年3月15日
發文字號：府授都新字第1116007438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(19823799_1116007438_1_ATTACHMENT1.pdf)

電文
文號

主旨：檢送本府111年2月21日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第530次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年2月15日府都新字第1116006233號及111年2月18日府都新字第1116006511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。

2

正本：臺北市政府都市發展局 黃一平召集人、臺北市政府都市發展局 羅世譽副召集人、臺北市都市更新處 陳建華副召集人、臺北市政府財政局 林昆華委員、臺北市政府地政局 黃嫩雲委員、臺北市政府交通局 楊欽文委員、臺北市建築管理工程處 洪德豪委員、臺北市都市計畫委員會 劉秀玲委員、臺北市政府法務局 宋慶珍委員、臺北市政府消防局 許志敏委員、葉玉芬委員、蕭麗敏委員、陳玉霖委員、鄭淳元委員、鍾少佑委員、鄭凱文委員、何芳子委員、賀士庶委員、林光彥委員、唐惠群委員、朱萬真委員、張興邦委員、張剛維委員、簡文彥委員、臺北市都市更新處 簡瑟芬執行秘書、臺北市都市更新處 詹育齊執行秘書、臺北市政府財政局 黃于珊幹事、臺北市政府財政局 石皓文幹事、臺北市政府財政局 陳鈺芳幹事、臺北市政府財政局 黃怡潔幹事、臺北市政府財政局 蘇振華幹事、

臺北市地政局 徐子偉幹事、臺北市地政局 陳憶萍幹事、臺北市地政局 吳丹鈴幹事、臺北市地政局 沈冠佑幹事、臺北市交通局 洪瑜敏幹事、臺北市交通局 吳瑄俞幹事、臺北市交通局 蔡于婷幹事、臺北市社會局 白善印幹事、臺北市文化局 蔡佩欣幹事、臺北市文化局 江彩禎幹事、臺北市建築管理工程處 林正泰幹事、臺北市建築管理工程處 陳東璘幹事、臺北市工務局新建工程處 丁仲仁幹事、臺北市工務局新建工程處 陳家邦幹事、臺北市法務局 廖家銘幹事、臺北市消防局 林清文幹事、臺北市都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事、臺北市都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事、臺北市都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事、臺北市都市發展局 江中信幹事、臺北市都市更新處 陳品先幹事、臺北市政風處、臺北市建築師公會、社團法人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、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市不動產估價師公會、社團法人臺北市都市更新學會、臺北市都市計畫技師公會、內政部建築研究所(討1)、財團法人台灣建築中心(討1)、都市策略開發股份有限公司(討1)、弘傑開發事業股份有限公司(討1)、久太聯合建築師事務所(討1)、中信不動產估價師事務所(討1)、林東燦君(討1)、王明堂君(討1)、力麒建設股份有限公司(報告提案)、國美建設股份有限公司(報告提案)、士林開發股份有限公司(報告提案)、禾霖建設股份有限公司(報告提案)

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會（含附件）

電 2022/03/18
交 18:30:16
文 章

(都市發展局代決)



臺北市都市更新及爭議處理審議會第 530 次會議紀錄

111 年 3 月 15 日 府都新字第 1116007438 號

壹、時間：民國 111 年 2 月 21 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：黃一平局長

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、報告提案：

一、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 1 次專案小組會議」審查結果

- (一) 申請自行劃定「臺北市北投區奇岩段五小段 615 地號等 5 筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請申請人於收受審議會會議紀錄起 1 個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

- (二) 申請自行劃定「臺北市中正區福和段一小段 436 地號等 4 筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請申請人於收受審議會會議紀錄起 1 個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

- (三) 「變更臺北市北投區文林段四小段 176 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起 3 個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參照本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

- (四) 「變更臺北市大安區大安段一小段 590 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起 3 個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參照本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

柒、臨時報告案：

- 一、「都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則」(承



