民間申請自行劃定更新單元

# 劃定臺北市中山區長安段二小段239地號等4筆土地為更新單元檢討書

臺北市都市更新會 更新企劃科

申請人：郭弘斌

中華民國104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..... 3
伍、 其他..... 7
陸、 臺北市都市更新及爭議處理審議會審議及處理情形..... 7
柒、 附圖..... 7
捌、 附錄..... 18
一、 公民或團體陳情意見綜理表..... 18
二、 相關函文..... 19


更新處 劃科

# 圖目錄

圖 1 更新單元位置圖 ..... 8
圖 2 更新單元都市計畫圖 ..... 10
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 ..... 11
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖 ..... 12
圖 5 更新單元範圍內現況圖 ..... 13
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況圖 ..... 14
圖 7 更新單元建築物套繪圖 ..... 15
圖 8 更新元地籍圖 ..... 16
圖 9 鄰地協調範圍示意圖 ..... 17

# 表目錄

表 1 更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表 ..... 5
表 2 101 年 2 月 19 日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表 ..... 6
表 3 101 年 4 月 1 日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表 ..... 6
表 4 臺北市都市更新處 102 年 5 月 6 日召開西側及南側鄰地法令說明會意願調查統計結果 ..... 7
表 5 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表 ..... 9

臺北市都市更新

案名：劃定臺北市中山區長安段二小段239地號等4筆土地為更新單元檢討書

申請人：郭弘斌

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市中山區長安東路二段、龍江路、建國北路一段33巷及八德路二段199巷所圍街廓內之東北側。

二、計畫範圍：臺北市中山區長安段二小段239、241、242及243地號等4筆土地。

三、計畫面積：740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中山區長安東路二段(20 公尺)、龍江路(19 公尺)、建國北路一段 33 巷(6 公尺)及八德路二段 199 巷(8 公尺)所圍街廓內之東北側。範圍包括臺北市中山區長安段二小段 239 地號等 4 筆土地，單元面積 740 平方公尺。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

本更新單元位於 78 年 12 月 20 日府工二字第 380854 號「修訂南京東路、復興路、縱貫鐵路、松江路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第二種商業區，建蔽率為 65%，容積率為 630%。

### 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部分一樓及二樓作為商業使用，其餘均為住宅使用。

#### （二）建築物使用現況

本更新單元內共有 2 棟建物，屋齡皆已逾 30 年，建物皆為四層樓加強磚造建物。現況部分一樓及二樓作為商業使用，其餘均為住宅使用。

#### （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主要為商業及住宅使用。另西北側有二處學校用地，現況已開闢作為臺北市立中正國民小學及臺北市立中山女子高級中學使用；東北側、東南側及西南側分別有公園用地，現況已開闢作為朱崙公園、建興公園及朱厝崙公園使用；東南側有一處機關用地，現況已開闢作為中崙大樓使用；東南側及南側各有一處市場用地及停車場用地，現況已開闢朱崙商場及中崙加油站使用。

更新處 所企劃科

三、土地及建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元共包含中山區長安段二小段 239 地號等 4 筆土地，總面積 740 平方公尺，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 1,898.32 平方公尺，均為私有。

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，亦有消防救災之疑慮。

(二)更新單元內人行步道系統未完善規劃，造成人車爭道，行人之交通安全堪憂。

(三)更新單元內停車空間不足，巷弄內汽、機車占停情況嚴重，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 78 年 12 月 20 日府工二字第 380854 號「修訂南京東路、復興路、縱貫鐵路、松江路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」範圍內，鄰近公共設施包含二處學校用地(臺北市立中正國民小學及臺北市立中山女子高級中學)、三處公園用地(朱崙公園、建興公園及朱厝崙公園)、一處市場用地(朱崙商場)、一處停車場用地(中崙加油站)、一處機關用地(中崙大樓)。

二、周邊環境發展

本更新單元於臨計畫道路側皆退縮人行步道系統，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人行步道為原則，逐步由點、線、面方式串聯，建立具有都市活動脈絡之系統，並將開放空間集中留設，以增強火災的區隔性與災害時避難通路的流暢性，以達到都市防災之效果。

本更新單元內道路皆已開闢完成，未來仍維持現況通行，且於臨計畫道路側皆退縮人行步道，完善本區的交通動線及人行動線。

更新單元周邊公共設施尚稱完備，教育設施包括臺北市立中正國民小學及臺北市立中山女子高級中學。其他公共開放空間以零星散布於住宅區及商業區之間的社區公園為主，包含朱崙公園、建興公園及朱厝崙公園。

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，均以臨接都市計畫道路側留設騎樓及人行步道為原則，以串聯本區人行步道，建立完善的人行動線系統。

(二)更新單元範圍內

本更新單元臨長安東路二段及龍江路側未來將留設騎樓或退縮 3.64 公尺以上無遮簷人行道，以建構健全、順暢之逃生動線，建築量體集中，並規劃留設開放空間加以綠化，作為災害緩衝空間。

（三）其他

本更新單元鄰近臺北市立中正國民小學、臺北市立中山女子高級中學、朱崙公園、建興公園及朱厝崙公園，未來亦可作為臨時防災避難空間。

由本身量體退縮而集中留設開放空間，並與鄰近地區景觀環境相互調和，將「綠建築」理念納入建築設計中，提供行人及住戶休憩，可與朱崙公園、建興公園及朱厝崙公園相呼應，提升本更新單元整體環境品質，規劃為優質、舒適及節能之商業及住宅空間。

## 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。

二、更新單元規模

本更新單元面積 740 平方公尺，其所在街廓面積約為 5,974 平方公尺，約占該街廓 12.39%，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 4 款「街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者」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（三）「更新單元內各種構造建築物面積比例達二分一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造」：申請範圍內總計建物總面積 1,898.32 平方公尺，皆為使用年期逾 20 年之加強磚造建物，已逾年期之面積為 1,898.32 平方公尺，占建物總面積比例 100%，符合規定。

(二)指標（八）「更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達 1/3 以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者」：申請範圍內總計建物 2 棟四層樓合法建物，戶數為 16 戶，皆無設置電梯設備及法定停車位，占總建物棟數比例 100%，符合規定。

(三)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者之棟數比例達 1/2 以上。」：申請範圍內總計建物 2 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 號令發布前共 2 棟，占總建物棟數比例 100%，符合規定。

四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形

本更新單元無涉及都市計畫之擬訂及變更情形。

五、更新單元涉及畸零地檢討情形

本更新單元經王克誠建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地。

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、溝渠之情形。

七、更新單元範圍內公有土地意見

本更新單元無涉及公有土地。

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

依臺北市建築管理工程處 103 年 8 月 4 日函文表示略以：「…單元內領有本府核發之 045 營 0761 營造執照，惟已廢止在案，其餘查無資料」。另本案涉及連棟建築物部分拆除，已經結構技師簽證符合未拆除之建物相關結構安全補強之處理方式。

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 103 年 3 月 7 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） | 24 | 24 | 740 | 1,898.32 |
| 目前有更新意願數(B) | 20 | 20 | 615 | 1,544.44 |
| 目前有更新意願比(B/A) | 83.33% | 83.33% | 83.11% | 81.36% |
| 目前無更新意願數（C） | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 目前無更新意願數（C/A） | 0% | 0% | 0% | 0% |

統計日期：103 年 3 月 24 日止

(二)相鄰土地所有權人參與更新意願

本更新單元相鄰土地之建築物為已建築完成且建物年期逾 30 年，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 101 年 2 月 19 日及 101 年 4 月 1 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 2、表 3。

表2 101年2月19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） | 60 | 60 | 2,531 | 6,505.40 |
| 目前有更新意願數(B) | 5 | 5 | 304.13 | 690.54 |
| 目前有更新意願比(B/A) | 8.33% | 8.33% | 12.02% | 10.61% |
| 目前無更新意願數（C） | 1 | 0 | 485 | 0 |
| 目前無更新意願數（C/A） | 1.67% | 0% | 19.16 | 0 |

統計日期：101年3月4日止

表3 101年4月1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） | 60 | 60 | 2,531 | 6,505.40 |
| 目前有更新意願數(B) | 1 | 1 | 176.20 | 251.32 |
| 目前有更新意願比(B/A) | 1.67% | 1.67% | 6.96% | 3.86% |
| 目前無更新意願數（C） | 2 | 1 | 540.25 | 148.99 |
| 目前無更新意願數（C/A） | 3.33% | 1.67% | 21.34% | 2.29% |

統計日期：101年4月16日止

(三)更新單元範圍涉及鄰地納入之處理情形

本案經申請人自行召開101年2月19日及101年4月1日兩次相鄰土地協調會。

本更新單元101年2月19日相鄰土地協調會所有權人參與更新之意願比例為土地人數8.33%(面積12.02%)、建築物人數8.33%(面積10.61%)，無意願參與更新之意願比例土地人數1.67%(面積19.16%)、建築物人數0%(面積0%)；101年4月1日相鄰土地協調會所有權人參與更新之意願比例為土地人數1.67%(面積6.96%)、建築物人數1.67%(面積3.86%)，無意願參與更新之意願比例土地人數3.33%(面積21.34%)、建築物人數1.67%(面積2.29%)，低於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83.33%(面積83.11%)、建築物人數83.33%(面積81.36%)，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

十、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102年5月6日辦理相鄰土地協調會，會後調查本更新單元西側相鄰土地所有權人參與更新之意願比例為土地人數76.92%(面積68.64%)、建築物

人數 76.92%(面積 68.86%)，無意願參與更新之意願比例土地人數 7.69%(面積 12.28%)、建築物人數 7.69%(面積 12.46%)，南側相鄰土地所有權人參與更新之意願比例為 0%，低於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 83.33%(面積 83.11%)、建築物人數 83.33%(面積 81.36%)，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。公辦鄰地法令說明會後相鄰土地之私有土地及合法建築物所有權人參與情形如表 4。

表4 臺北市都市更新處 102 年 5 月 6 日召開西側及南側鄰地法令說明會意願調查統計結果

| 244、245 地號等 2 筆土地(西側) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 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) | 13 | 450.00 | 13 | 1,196.06 |
| 回覆不同意數 | 1 | 55.25 | 1 | 148.99 |
| 回覆同意數(B) | 10 | 308.87 | 10 | 823.60 |
| 同意比例(B/A) | 76.92% | 68.64% | 76.92% | 68.86% |
| 240、264 及 265 地號等 3 筆土地(南側) | | | | |
| 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) | 16 | 498.00 | 16 | 731.88 |
| 回覆不同意數 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 回覆同意數(B) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 同意比例(B/A) | 0% | 0% | 0% | 0% |

統計日期：102 年 5 月 28 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、臺北市都市更新及爭議處理審議會審議及處理情形

一、本案經 103 年 10 月 6 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 178 次會議決議：「本案修正後通過，並依委員意見修正更新單元檢討書圖。」

二、本案業依前項審議會決議事項修正完竣。

## 柒、附圖

市更新處 企劃科

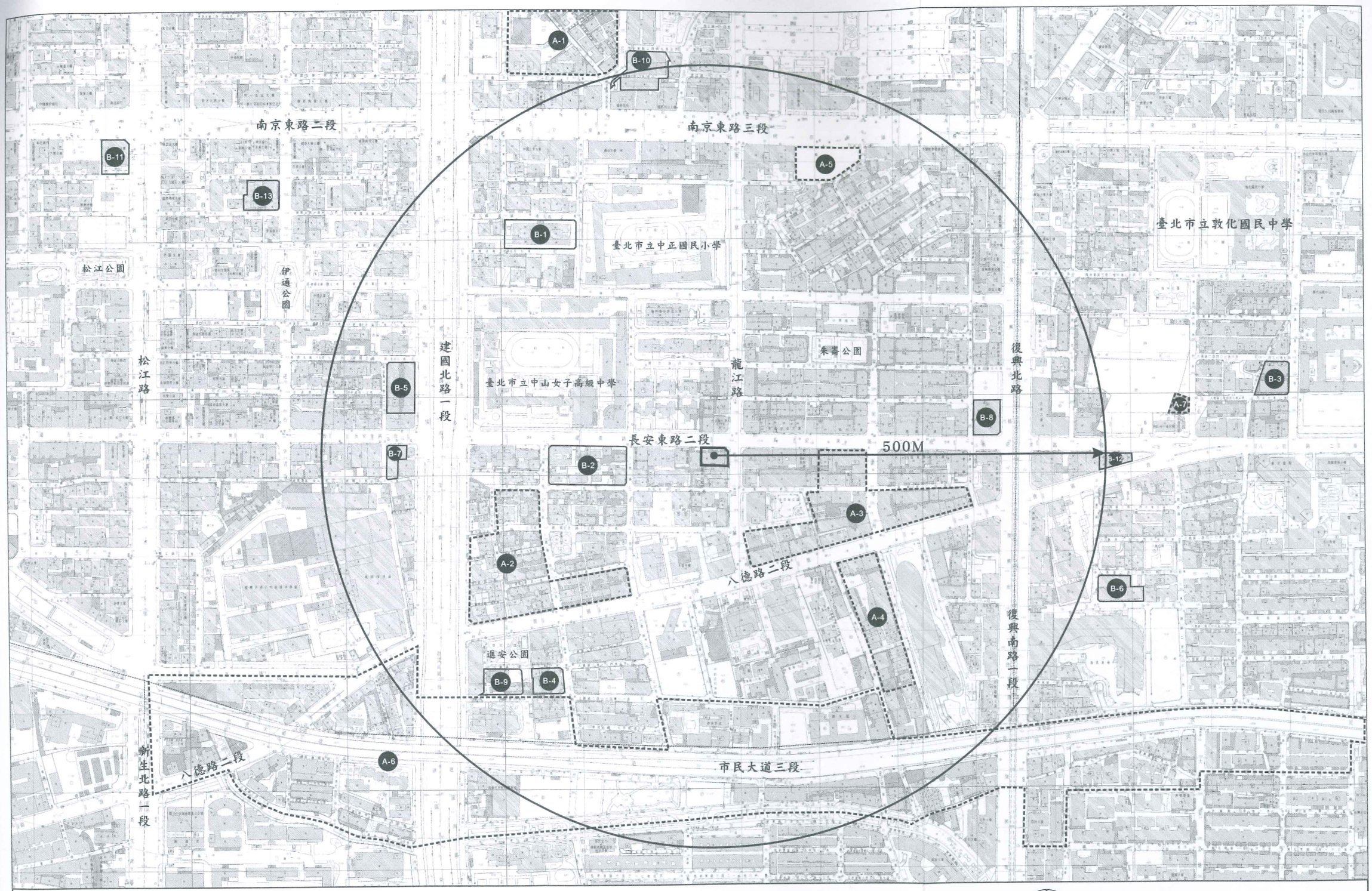



圖1：更新單元位置圖

市更新處
新企劃科

表5 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

| 編號 | 劃定日期及文號 | 案名 |
|---|---|---|
| A-1 | 89年6月26日府都四字第8904521800號 | 中山區．建國北路、長春路東南側更新地區 |
| A-2 | 89年6月26日府都四字第8904521800號 | 中山區．中山女高南側更新地區 |
| A-3 | 89年6月26日府都四字第8904521800號 | 中山區．遼寧街、八德路附近更新地區 |
| A-4 | 89年6月26日府都四字第8904521800號 | 中山區．安東街消防局附近更新地區 |
| A-5 | 89年6月26日府都四字第8904521800號 | 中山區．南京東路、遼寧街口南側更新地區 |
| A-6 | 97年9月30日府都規字第09705499400號 | 變更臺北市市民大道(新生北路至基隆路段)兩側第三種住宅區及道路用地為第三之一種住宅區(特)、公園用地、第四種住宅區為第四之一種住宅區(特)、停車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計畫案 |
| A-7 | 98年10月9日府都規字第09836514200號 | 變更臺北市全區復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)及綠地用地暨劃定鄰近土地為更新地區細部計畫案 |
| B-1 | 91年5月14日府都新字第09130133500號 | 劃定臺北市中山區長安段一小段721地號等6筆土地為更新單元 |
| B-2 | 96年5月22日府都新字第09601880700號 | 劃定臺北市中山區長安段二小段290地號等5筆土地為更新單元 |
| B-3 | 96年11月23日府都新字第09606504800號 | 劃定臺北市大安區復興段3小段373-3地號等30筆土地為更新單元 |
| B-4 | 97年3月5日府都新字第09700496200號 | 劃定臺北市中山區長安段二小段565地號等26筆土地為更新單元 |
| B-5 | 97年7月2日府都新字第09703573100號 | 劃定臺北市中山區長安段三小段124地號等17筆土地為更新單元 |
| B-6 | 97年11月6日府都新字第09707197600號 | 劃定臺北市松山區延吉段一小段85地號等37筆土地為更新單元 |
| B-7 | 98年9月24日府都新字第09803793100號 | 劃定臺北市中山區長安段四小段3地號等8筆土地為更新單元 |
| B-8 | 99年1月8日府都新字第09805231100號 | 劃定臺北市中山區長安段一小段345地號等20筆土地為更新單元 |
| B-9 | 99年8月3日府都新字第09902259400號 | 劃定臺北市中山區長安段二小段683-2地號等13筆土地為更新單元 |
| B-10 | 99年11月19日府都新字第09903735900號 | 劃定臺北市中山區長春段二小段797-1地號等47筆土地為更新單元 |
| B-11 | 101年6月6日府都新字第10130310100號 | 劃定臺北市中山區長安段三小段396地號等3筆土地為更新單元 |
| B-12 | 102年6月28日府都新字第10231161200號 | 劃定臺北市松山區敦化段二小段528地號等9筆土地為更新單元 |
| B-13 | 103年2月17日府都新字第10231869200號 | 劃定臺北市中山區長安段三小段317地號等15筆土地為更新單元 |



新企劃社

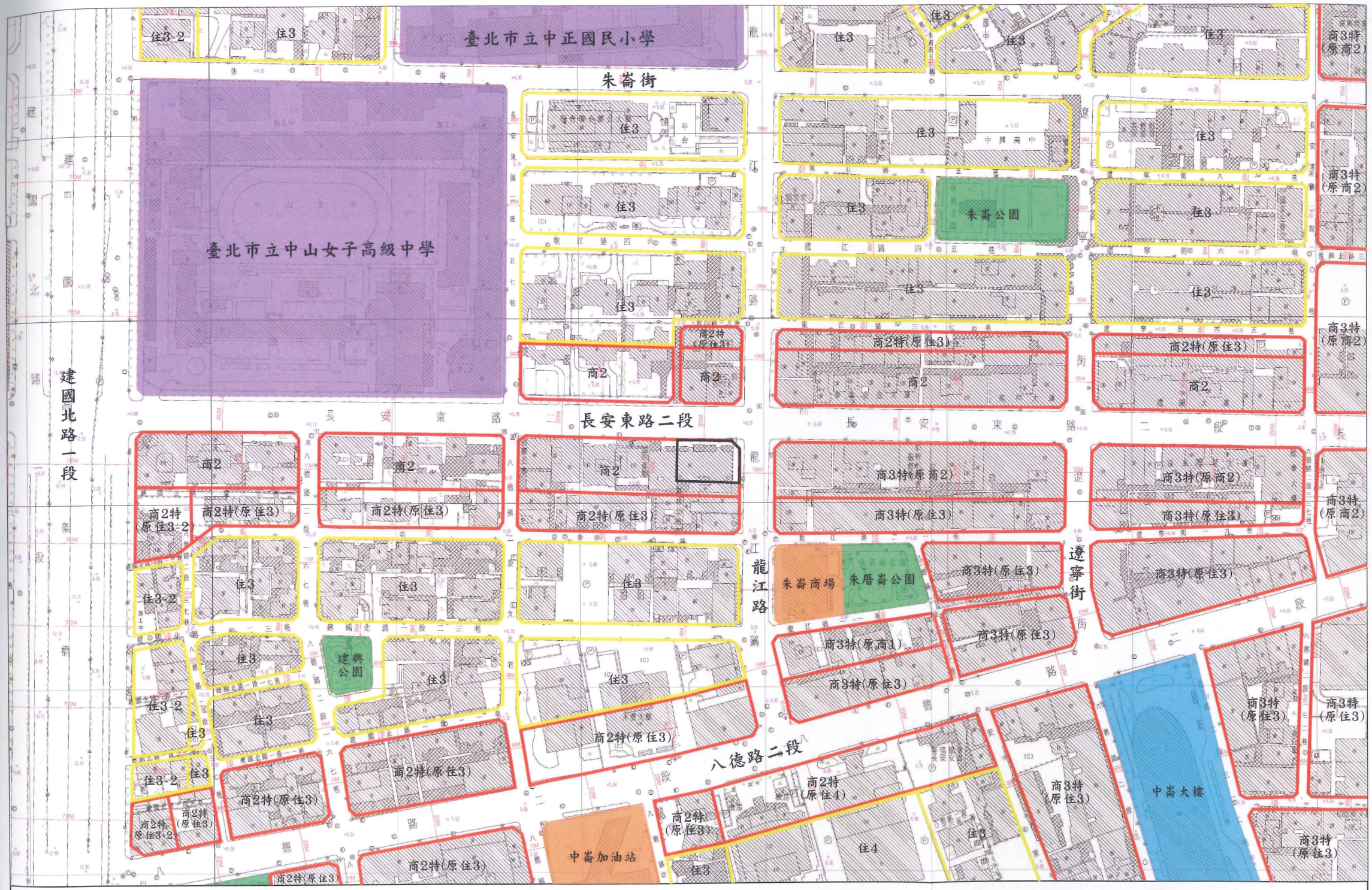



圖2：更新單元都市計畫圖　圖例：□ 更新單元

比例尺：1/2000

市更新會
新企劃科

臺北市立中山女子高級中學

長安東路二段

建築量體
綠化空間

建國北路一段33巷

龍江路

八德路二段

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：

- 更新單元
- 未來留設騎樓或3.64公尺以上無遮簷人行道
- 現況留設2公尺人行道
- 建議退縮無遮簷人行道補足8公尺並順平處理另再退縮2公尺以上無遮簷人行道
- 現況車行動線
- 建議人行動線
- 建議留設2公尺以上無遮簷人行道
- 建議留設騎樓或3.64公尺以上無遮簷人行道

比例尺：1/1500

市更新處
企劃科

臺北市立中山女子高級中學

長安東路二段

雲梯車

11M 建築量體 綠化空間

雲梯車

建國北路一段33巷

龍江路

朱厝崙公園

圖例：更新單元

現況留設2公尺人行道

留設騎樓或3.64公尺以上無遮簷人行道

現況車行動線

雲梯車作業空間

建議人行動線

比例尺：1/1000

圖4：更新單元範圍內規劃構想圖

市更新處 新企劃科

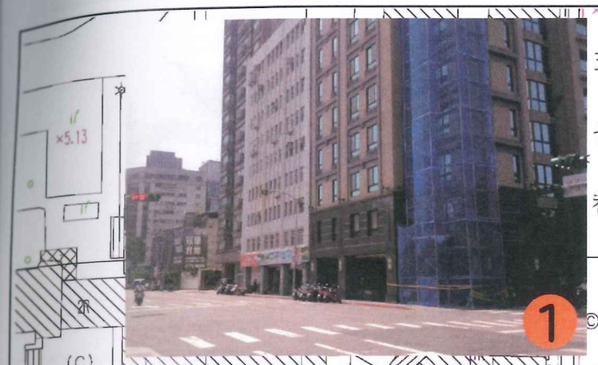


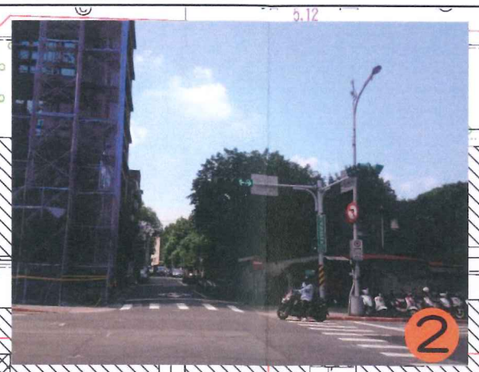






圖5：更新單元範圍內照片圖　　圖例：□ 更新單元















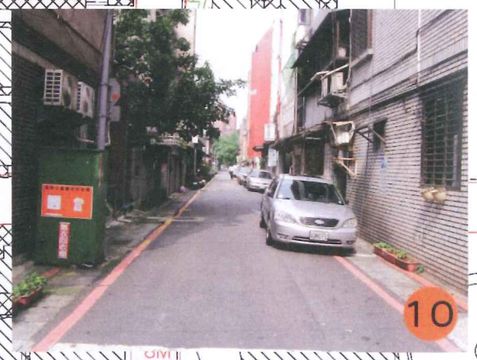


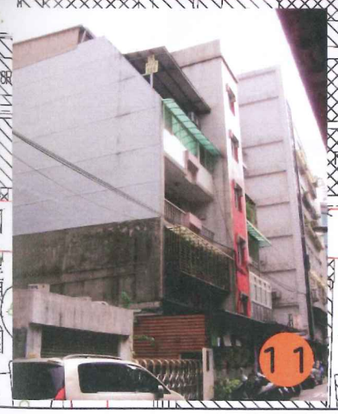














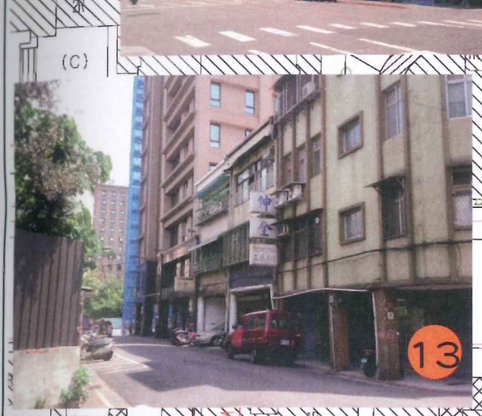
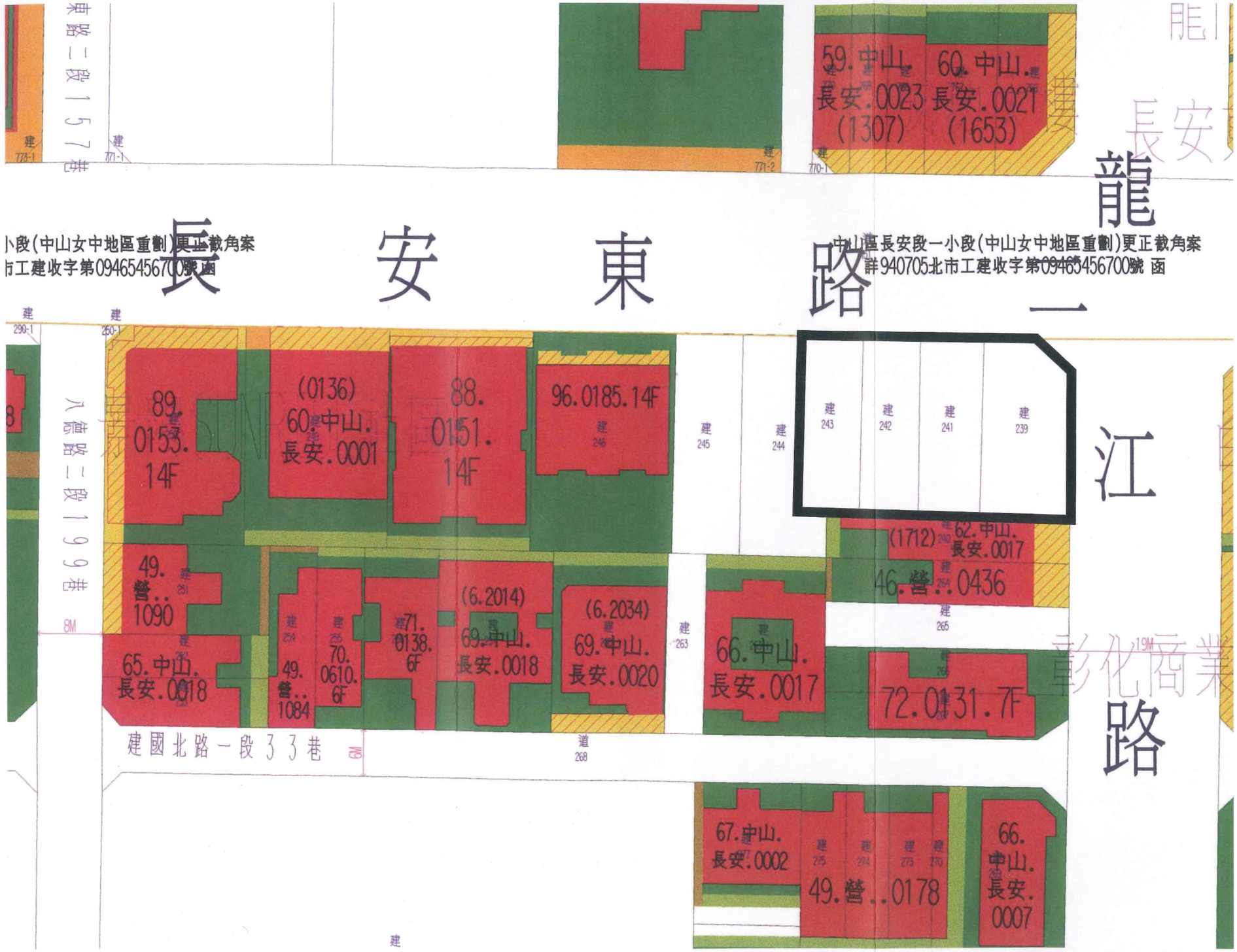



圖6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖　　圖例：□ 更新單元

市更新處
新企劃科




小段(中山女中地區重劃)更正截角案
市工建收字第09465456700號函

中山區長安段一小段(中山女中地區重劃)更正截角案
詳940705北市工建收字第09465456700號 函

圖7：更新單元建築物套繪圖　　圖例：□ 更新單元　　比例尺：1/500

更新企劃科



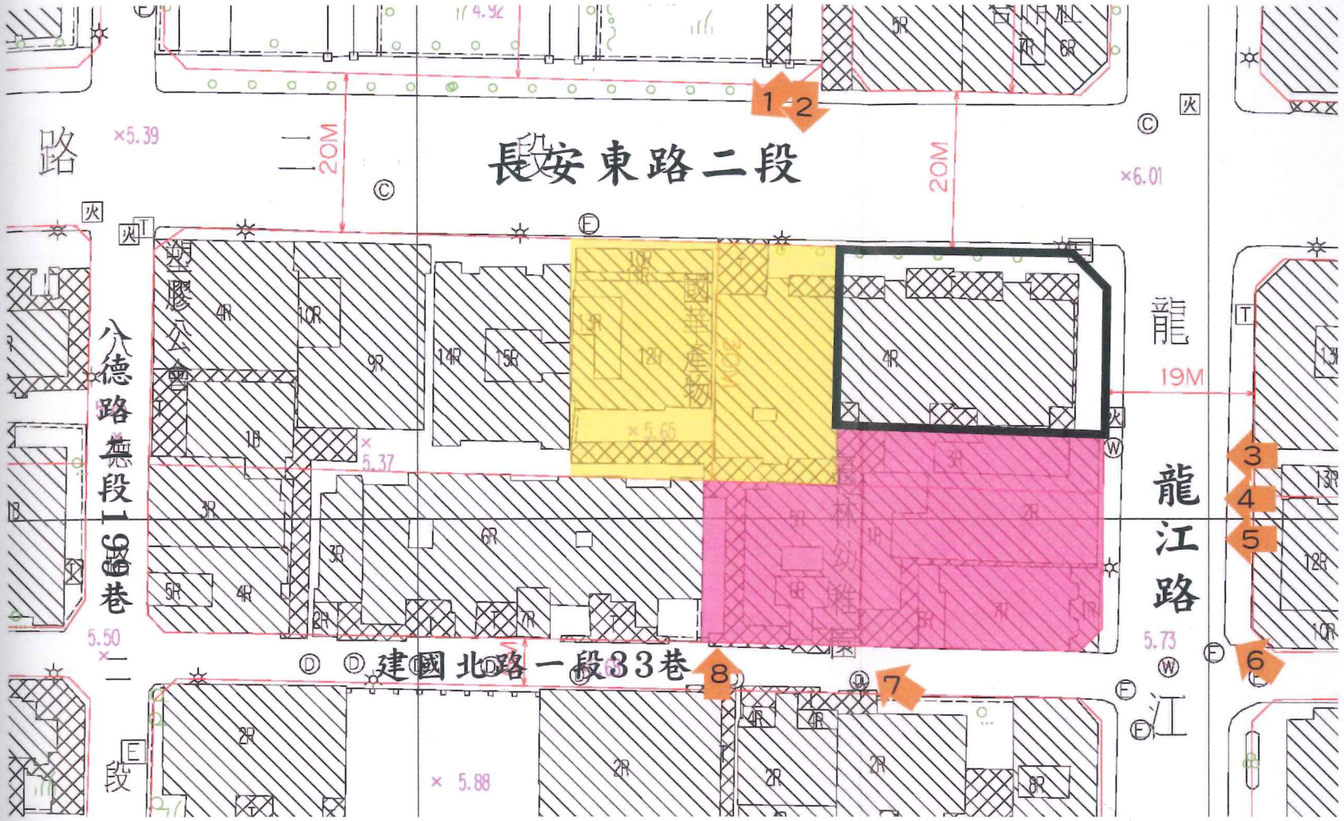

建國北路一段33巷(6M)

圖8：更新單元地籍圖

圖例：更新單元　私有土地

比例尺：1/500

更新處 都市更新企劃科




























| 位置 | 地號 | 面積(㎡) | 建築物樓層 | 建築物年期 |
|---|---|---|---|---|
| 西側鄰地 | 246 | 485.00 | 0F | 0年 |
| 西側鄰地 | 244、245 | 450.00 | 4F | 50年 |
| 南側鄰地 | 240 | 166.00 | 2F | 40年 |
| 南側鄰地 | 264 | 165.00 | 2F | 53年 |
| 南側鄰地 | 265 | 167.00 | 2F | 55年 |
| 南側鄰地 | 266、267 | 333.00 | 7F | 29年 |
| 南側鄰地 | 263-1 | 331.00 | 5F | 36年 |
| 南側鄰地 | 263 | 111.00 | 0F | 0年 |

圖9：鄰地協調範圍示意圖

圖例：更新單元　西側鄰地　南側鄰地

N

更新會 新企劃案

## 捌、附錄

### 一、公民或團體陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情日期 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由 | 處理情形 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 104年2月10日 | 黃張○○等17人/長安段二小段244及245地號 | 本案基地西側毗鄰同小段244及245地號等二筆土地全數所有權人，以周邊整體規劃為考量，表達申請納入「臺北市中山區長安東二小段239地號等4筆土地為更新單元」範圍內。 | 一、本案申請人已於104年4月18日函覆黃張○○女士等陳情人，本案仍以原4筆範圍申請劃定更新單元，未來本案實施者將持續與244及245地號之所有權人溝通整合，待該兩筆土地所有權人全數同意並簽訂合約後，再行申請合併都市更新。<br>二、協調過程<br>1. 104年2月16日因收到黃張○○女士的陳情函文，故邀約溝通瞭解其想法及更新意願。<br>【結論】請未來本案實施者提供土地合建契約作為參考。<br>2. 104年3月11日偕原案代表地主郭先生親訪黃張○○女士，匯集各方想法及更新意願，且表達公司以樂觀其成態度為各位服務。<br>【結論】請未來本案實施者於清明連假後辦理公司業績參訪，並提供合約文件作為參考。<br>3. 104年4月17日因瞭解鄰地244.245地號之地主有意納入本案更新範圍，邀請鄰地所有權人參觀未來本案實施者歷年建案實績並進行餐敘討論合建事宜。<br>【結論】當天逐一詢問鄰地所有權人，下次一同參與合約討論時間，現場參與人員全部通過定於104年05月01日上午，於集客茶館辦理解說。 |



更新處 新企劃科

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 4. 104 年 5 月 1 日辦理合約說明會議，針對合約條例逐條解說。<br><br>【結論】鄰地所有權人對合約都清楚瞭解，並同意 5/17(日)下午二時與建設公司進行集體合約簽署。<br><br>5. 104 年 5 月 17 日努力推動併案之可行性，為全體鄰地地主爭取併案之目標為第一優先。<br><br>【結論】於 5/15 致電給全體鄰地地主，有 5 戶地主表示因公事無法參與，僅有 3 戶地主表示如期參與此次簽約會議，但獲知其他戶地主無法參與此次簽約會議，則將此次簽約會議取消。 |

二、相關函文

（一） 臺北市建築管理工程處 103 年 8 月 4 日北市都建照字第 10380770600 號函

（二） 臺北市都市更新處 102 年 6 月 3 日北市都新企字第 10230993300 號函

（三） 臺北市政府 103 年 10 月 21 日府都新字第 10332131100 號函

檔　　號：
保存年限：

# 臺北市建築管理工程處　函

地址：110臺北市信義區市府路1號西南區2樓
承辦人：劉國軒
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8366
傳真：02-27595769

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國103年8月4日
發文字號：北市都建照字第10380770600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴處函請本處協助查復郭弘斌 君申請自行劃定「臺北市中山區長安段二小段239地號等4筆土地為更新單元」涉及西側同小段244、245地號土地是否屬同一宗建築基地及可否拆除連棟建築之疑義一案，請 查照。

說明：

一、依 貴處103年7月17日北市都新企字第10330702310號函辦理。

二、有關連棟建築部分拆除，申請人應依建築法第28條規定，檢具相關圖說及權利證明文件，並委託開業之建築師或專業技師簽證負責確認部分拆除剩餘之建築物結構安全無虞後，向本府申請拆除執照。

三、旨揭更新單元之地號土地領有本府核發之045營0761營造執照，惟已廢止在案，其餘查無資料，併予敘明。

正本：臺北市都市更新處
副本：收文 103-08-04 17:35:35

陽麗娟

臺北市都市更新處 1030804
*HOAA10331596000*
(一)年08月12日

更新會 新企劃科

檔　　號：
保存年限：

# 臺北市都市更新處　函

地址：臺北市羅斯福路一段8號9樓
承辦人：童獻忠
電話：02-2321569轉3001
傳真：02-23974331
電子信箱：tung@uro.taipei.gov.tw

104
臺北市中山區長安東路二段81號9號之5

受文者：弘傑開發事業股份有限公司

發文日期：中華民國102年6月3日
發文字號：北市都新企字第10230993300號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：意願調查結果1份

主旨：有關本處102年5月6日召開郭弘斌君(委託弘傑開發事業股份有限公司)申請自行劃定「臺北市中山區長安段二小段239地號等4筆土地為更新單元」西側及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、依本處102年5月7日北市都新企字第10230733900號函附會議紀錄（諒達）續辦。

二、檢附旨揭案範圍西側及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。副請旨揭案申請人及規劃單位，如原申請範圍未調整，請於文到30日內提送劃定更新單元相關文件至本處；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」相關規定及更新單元審查原則檢討更新單元範圍後，再行檢送申請資料辦理劃定審查事宜。

正本：陳明輝 君、陳守貞 君、陳秀慧 君、陳鎮福 君、陳根圳 君、江陳錦英 君、王陳義珠 君、游清香 君、黃逸甫 君、劉張素英 君、陳錦玲 君、陳錦鳳 君、黃英哲 君、黃英豪 君、何菊芝 君、林慶福 君、黃張雪芳 君、黃啟文 君、黃逸如 君、陸國達 君、吳敏盛 君、吳敏強 君、凌吳麗華 君、吳麗珠 君、吳麗英 君、吳麗雲 君、吳宜璇 君、林祥崙 君
副本：郭弘斌 君、弘傑開發事業股份有限公司

處長林崇傑

本案依分層負責規定授權業務主管決行

郭弘斌君委託弘傑開發事業股份有限公司申請自行劃定「臺北市中山區長安段二小段239地號等4筆土地為更新單元」西側及南側鄰地法令說明會後所有權人參與意願調查統計

一、截至102年5月28日前鄰地回覆之意願調查表統計結果如下：

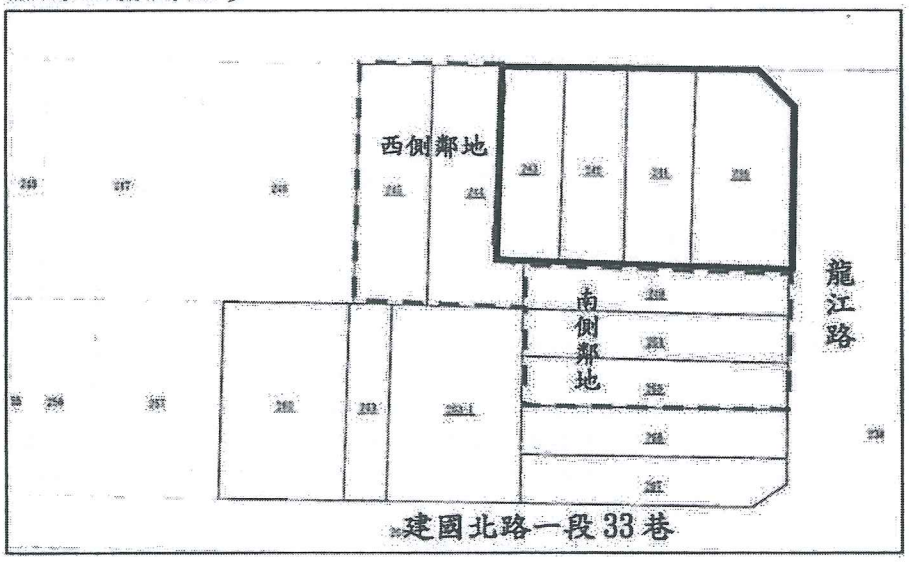
■中山區長安段二小段244、245地號等2筆土地(西側)

| 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) | 13 | 450.00 | 13 | 1,196.06 |
| 回覆不同意數 | 1 | 55.25 | 1 | 148.99 |
| 回覆同意數(B) | 10 | 308.87 | 10 | 823.60 |
| 同意比例(B/A) | 76.92% | 68.64% | 76.92% | 68.86% |

■中山區長安段二小段240、264及265地號等3筆土地(南側)

| 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) | 16 | 498.00 | 16 | 731.88 |
| 回覆不同意數 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 回覆同意數(B) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 同意比例(B/A) | 0% | 0% | 0% | 0% |

二、檢附地籍圖供參




本次協調範圍

（中山區長安段二小段240、244、245、264及265地號等5筆土地，面積948.00平方公尺）

擬申請劃定都市更新單元

（中山區長安段二小段239、241、242、243地號等4筆土地，面積740.00平方公尺）



更新處 更新企劃科

檔　　號：
保存年限：

# 臺北市政府　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號
承辦人：吳敏瑄
電話：(02)2321-5696轉3033
傳真：(02)2397-4328

10455
臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5

受文者：弘傑開發事業股份有限公司

發文日期：中華民國103年10月21日
發文字號：府都新字第10332131100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

裝

主旨：檢送本府103年10月6日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第178次會議」會議紀錄1份，請　查照。

說明：

一、依本府103年9月29日府都新字第10331637400號、103年9月30日府都新字第10331637600號開會通知單續辦（諒達）。

訂

二、陳情人之書面資料及發言內容，不列入會議紀錄，由更新處收錄備考，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。

線

正本：邊主任委員泰明、臺北市都市更新處 張副主任委員剛維、臺北市政府財政局 張委員治祥、臺北市政府地政局 潘委員玉女、臺北市政府交通局 鄭委員淳元、臺北市政府文化局 李委員麗珠、臺北市建築管理工程處 羅委員榮華、臺北市都市計畫委員會 張委員立立、金委員家禾、林委員秋綿、劉委員明滄、黃委員志弘、何委員芳子、陳委員美珍、簡委員伯殷、詹委員勳敏、陳委員奉瑤、曾委員平毅、張委員吉宏、張委員鈺光、脫委員宗華、臺北市都市更新處 簡執行秘書裕榮、臺北市政府財政局 朱幹事大成、臺北市政府財政局 張幹事素珍、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府地政局 潘幹事依茹、臺北市政府交通局 李幹事慧、臺北市政府文化局 林幹事舒華、臺北市建築管理工程處 李幹事彧、臺北市建築管理工程處 莊幹事家維、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦、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、臺北市政府都市發展局都市規劃科 謝幹事佩砥、臺北市政府都市發展局都市設計科 林幹事玄理、臺北市都市更新處更新事業科 廖幹事彩龍、臺北市政府研究發展考核委員會、臺北



臺北市都更

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、中華民國建築技術學會、臺北市都市更新推動中心、臺北市大同區建明里里長(報1)、臺北市政府工務局水利工程處(報1)、財政部國有財產署(報1、討1、討5)、財政部國有財產署北區分署(報1、討1、討5)、內政部建築研究所(報1、討5)、財團法人台灣建築中心(報1、討5)、臺北市政府財政局(報1)、臺北市士林區公所(討1)、臺北市士林區芝山里里長魏雅郁(討1)、臺北市大安區虎嘯里楊吳港里長(討2)、臺北市士林區公所(討3)、臺北市士林區福志里鍾春富里長(討3)、臺北市中山區公所(討4)、臺北市中山區朱崙里高銘鴻里長(討4)、臺北市政府工務局新建工程處(討5)、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處(討5)、澎湖縣望安鄉公所(討5)、彰化縣員林鎮公所(討5)、臺北市議會應議員曉薇(討7)、臺北市中正區黎明里辦公處(討7)、常德建設股份有限公司(報1)、爵鼎都市建築股份有限公司(報1)、林材碩建築師事務所(報1)、李林國際不動產估價師事務所(報1)、鑫鑫投資股份有限公司(報1)、高瑞德(報1)、張陳煙(報1)、李榮楠(報1)、葉林杏(報1)、陳明男(報1)、何松源(報1)、何松勳(報1)、何松齡(報1)、黃泓耀(討1)、財團法人都市更新研究發展基金會(討1)、蕭文明(討1)、江素卿(討1)、石宗益(討1)、石宗碧(討1)、石宗仁(討1)、陳碧鳳(討1)、中華郵政股份有限公司(討1)、林郁蘋(討1)、林秀定(討1)、李育璇(討1)、豐娉(討1)、林有利(討1)、張照榆(討1)、林有讓(討1)、張秀香(討1)、林美雅(討1)、黃秀慧(討1)、張建裕(討1)、謝榮林(討1)、賀傳德(討1)、林鈴瑀(討1)、林麗惠(討1)、袁兩珍(討1)、林藍美雲(討1)、誠寬建設股份有限公司(討1)、璞元建設股份有限公司(討1)、兆豐國際商業銀行股份有限公司(討1)、國泰人壽股份有限公司(討2)、丹棠開發股份有限公司(討2)、王德生建築師事務所(討2)、楊惠真君(討3)、洪裕鈞君(討3)、東亞建築經理股份有限公司(討3)、任鴻傳君(討3)、國立臺灣大學(討3)、郭弘斌君(討4)、弘傑開發事業股份有限公司(討4)、黃逸甫君(討4)、文心建設股份有限公司(討5)、緯城土地規劃工程顧問有限公司(討5)、十方聯合建築師事務所(討5)、遠見不動產估價師事務所(討5)、台住不動產估價師事務所(討5)、尚上不動產估價師聯合事務所(討5)、林史漢(討5)、林史明(討5)、林史文(討5)、林鐘鳴(討5)、林聖崎(討5)、吳如壽(討5)、黃奇師(討5)、賴朝慶(討5)、黃錫都(討5)、黃錫諒(討5)、黃錫陽(討5)、台北市七星農田水利會(討5)、玉霖建設開發股份有限公司(討6)、大禧實業股份有限公司(討6)、大禧聯合建築師事務所(討6)、中華不動產估價師聯合事務所(討6)、李林國際不動產估價師事務所(討6)、尚上不動產估價師聯合事務所(討6)、杜惠珠(討6)、蔡俊德(討6)、王順弘(討6)、黃奕深(討6)、黃浩洋(討6)、楊昇建設股份有限公司(討7)、永旭都市更新股份有限公司(討7)、長豐工程股份有限公司(討7)、廖建彰建築師事務所(討7)、戴德梁行估價師事務所(討7)、陳煥仁(討7)、陳金枝(討7)、陳勇誌(討7)、陳勇誌.(討7)、陳勇良(討7)、溫靜(討7)、溫冀麟(討7)、王國良(討7)、王國良.(討7)、吳活明(討7)、吳英慧(討7)、吳華敏(討7)、李伯達(討7)、李伯達.(討7)、李勝燦(討7)、李勝燦.(討7)、李嘉婕(討7)、李嘉婕.(討7)、李嘉婕..(討7)、李耀魁(討7)、李耀魁.(討7)、汪金光(討7)、汪金光.(討7)、周智玲(討7)、周智玲.(討7)、周劉正(討7)、周慧玲(討7)、周慧玲.(討7)、周鴻騰(討7)、林正流(討7)、林白蘭(討7)、林白蘭.(討7)、林秀玉(討7)、林坤池(討7)、林邱英招(討7)、林邱英招.(討7)、林國珍(討7)、林國珍.(討7)、林碧秀(討7)、林碧秀.(討7)、林綉花(討7)、姜瑞森(討7)、建華印書有限公司(討7)、建華印書有限公司.(討7)、建華印書有限公司..(討7)、柯肇庸(討7)、柯肇庸.(討7)、孫小黎(討7)、孫小黎.(討7)、徐邱秋燕(討7)、徐邱秋燕.(討7)、翁志成(討7)、高敏生(討7)、高敏生.(討7)、康榮顏(討7)、康榮顏.(討7)、張仁佑(討7)、張仁佑.(討7)、張仁佑..(討7)、張仁克(討7)、張仁克.(討7)、張仁宏(討7)、張仁宏.(討7)、張元恭(討7)、張文淦(討7)、張文淦.(討



市更新會 科

7)、張銘傳(討7)、張銘傳.(討7)、張慧敏(討7)、張慧敏.(討7)、張慧瑤(討7)、張燦旭(討7)、張燦茶(討7)、張燦堂(討7)、張燦堂.(討7)、張燦陽(討7)、張燦園(討7)、張燦園.(討7)、張燦榮(討7)、莊枝鳳(討7)、莊枝鳳.(討7)、許傳昌(討7)、許傳昌.(討7)、許錦宸(討7)、陳玉嫻(討7)、陳自由(討7)、陳炎炎(討7)、陳建全(討7)、曾妹(討7)、曾妹.(討7)、曾金池(討7)、游莉盈(討7)、黃清埤(討7)、黃清埤等(討7)、黃淑雲(討7)、黃莉穎(討7)、趙毓麒(討7)、趙毓麒.(討7)、劉佳慧(討7)、劉新豐(討7)、劉新豐.(討7)、鄭子揚(討7)、鄭信雄(討7)、鄭信雄.(討7)、鄭翼翔(討7)、鄭翼翔.(討7)、戴賢生(討7)、戴賢生.(討7)、謝蘭貞(討7)、鍾余鴻香(討7)、鍾余鴻香.(討7)、鍾余鴻香..(討7)、鍾紹華(討7)、鍾紹維(討7)、鍾紹維.(討7)、魏兆富(討7)、蘇明松(討7)、朱秀蘭

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會、臺北市都市更新處政風室、臺北市都市更新處

市長 鄭龍斌

都市發展局局長 邊泰明決行



臺北市都市更新

# 臺北市都市更新及爭議處理審議會第178次會議紀錄

103年10月21日府都新字第10332131100號

壹、時間：民國103年10月6日（星期一）上午9時30分

貳、地點：臺北市政府8樓都市計畫委員會會議室(西南區)

參、主持人：邊主任委員泰明　　紀錄彙整：吳敏瑄

肆、出列席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告提案

一、「擬訂臺北市大同區市府段一小段764-6地號等77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 蘇凌平　2321-5696#2809）

討論發言要點：

（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）

1. 本案容積獎勵達57.195%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量。請　貴府責成實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加1樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，並送本分署，俾以表示意見。亦請秉權考量土地所有人是否有實質受益，審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。

2. 本案超建地下樓層共2層，加計費用達2億7,153萬9,378元，請秉權審議是否可調整設計減少超建地下樓層。

3. 本案共同負擔比例達42.86%偏高而顯不合理，爰請　貴府秉權審議並責成實施者檢討，調低共同負擔費用提列，以符合理性與必要性。

4. 本案銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降，並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，有例可參詢，請　貴府重視並為合宜審議，以符合理性與維護公產全民權益。

5. 有關本案同小段796-1地號等4筆國有道路用地是否抵充乙節，本分署原則尊重　貴府審議結果。

（二）交通局　李幹事慧（書面意見）



更新處 企劃科

交通影響評估報告書：

1. 報告書P3-6請補充說明零售業顧客停車需求及事務所訪客停車需求。
2. 報告書P3.7合計各類別停車需求汽車184席、機車143席與表3.2-1不符，請確認。
3. 車道與人行道重疊處請以色彩或鋪面加以區隔。
4. 報告書P4-5停車數位數量有誤，請修正。

（三）消防局　吳幹事尚欣（書面意見）

基地東側增設一處救災活動空間（寬8公尺、長20公尺），該活動空間範圍內有植栽，不符規定。(P12-2)

（四）都市發展局都市設計科　林幹事玄理

1. 本案於103年3月13日第388次都審委員會獲決議修正後通過。
2. 為配合都市更新事業計畫之核定，回饋金先以「都市設計審議幹事會掛號日」為時點(102年1月23日)。最終回饋金核算應以「申請使用執照」為計算時點，並於提都審委員會確認及繳納完畢後，始得核發使用執照。
3. 因都更獎勵調整致建築樓層降低部分，請檢送變更前後比對圖說及理由說明，過局辦理都審核定。

（五）建築管理工程處　莊幹事家維

更新後建物樓層數由34層變更為32層，並無違反建築技術規則相關規定，建管處無修正意見。

（六）財政局　朱幹事大成

1. 本案前於第142次及第150次審議會委員意見及會議決議，業請實施者檢討本案建物採鋼構建築之必要性及共同負擔比降至40%以下，惟本次計畫書建物仍採鋼構建築及共同負擔比42.86%，請實施者檢討修正。
2. 依審議案例，拆除費用已於拆遷補償費用扣除者，於共同負擔應刪除提列拆除費用，請實施者依審議案例刪除拆除費用之提列。

（七）潘委員玉女

1. 本案請檢討更新後規劃設計是否符合所有權人分配需求，建議後續可調整各單元面積設計，以符合本案一坪換一坪之原則。
2. 請刪除拆除費用。

（八）張委員鈺光

1. 本案開會通知應提前送達或電話告知合法權利人及利害關係人。

2. 本案部分不同意戶表達不願意參與更新，建議實施者考量部分重建、部分整建之更新方式。

（九）簡委員伯殷

1. 實施者既已承諾更新單元範圍內同意比例未達百分之百前，不強制拆除重建，請實施者積極與未同意戶溝通。

2. 共同負擔中都計變更回饋金部分，是否由受益的部分地主負擔，而非由全部地主負擔，請實施者納入考慮。

（十）張委員吉宏

1. 制震設計日後須定期補強維護，始能維持效果，請實施者考量其必要性。

2. 建議降低興建樓層數及地下室開挖率。

（十一）何委員芳子

1. 請調降制震費用。

2. 請實施者釐清本案未同意戶不願參與更新之原因是否涉及更新後分配問題，並於本案相關獎勵容積審議決定後積極與所有權人溝通協調。

（十二）脫委員宗華

1. 更新後建物之結構設計，建議尊重設計者的決定。

2. 請調降共同負擔比例。

決議：

（一）建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)前經第142次審議會同意給予506.01㎡(法定容積5%)之獎勵額度。

2. △F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）係依變更前之都市計畫內容核計，前經第150次審議會同意給予228.53平方公尺（法定容積2.26%），惟本次經實施者說明後，同意本案調整為227.31平方公尺（法定容積2.25%）之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。實施者應將變更後之道路用地依通案於使用執照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。



更新處 新企劃科

3. △F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積）前經第142次審議會同意給予759.60㎡(法定容積7.51%)之獎勵額度。

4. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)前經第150次審議會同意給予551.64㎡(法定容積5.45%)之獎勵額度。

5. △F5-5(更新基地規模之獎勵容積)前經第142次審議會同意給予185.81㎡(法定容積1.84%)之獎勵額度。

6. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）前經第142次審議會原則同意給予809.61平方公尺（法定容積8%）之獎勵額度；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「黃金級」以上。

（二）老舊公寓更新專案獎勵

1. 適當規模住宅誘導原則之提供合適規模住宅項目前經第142次審議會同意給予506.01平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度，提供高齡者住宅服務與居家照護空間等項目業經本市都市設計審議同意給予506.01平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。

2. 環境貢獻度原則，業經本府都市設計審議會同意給予防災機能加強506.01平方公尺（法定容積5%）、社區活動延續506.01平方公尺（法定容積5%）之獎勵額度。

3. 既有容積保障原則前經第150次審議會同意給予213.53平方公尺(法定容積2.11%）之獎勵額度。

4. 迫切更新協助原則，前經第150次審議會同意給予527.26平方公尺(法定容積5.21%)，惟本次經實施者說明後，同意獎勵額度酌降為509.55平方公尺（法定容積5.04%）。

（三）財政部國有財產署經管之道路用地（包含796-1地號、818-1地號、819-1地號、822-1地號等4筆土地，共計227平方公尺），依據內政部103.1.16台內營字第1020813949號令修正都市更新權利變換實施辦法第十三條規定辦理，應全部抵充。

（四）建築規劃設計部分

1. 建築樓層由原地上34層調整為地上32層，請依都發局都市設計科意見，檢送變更前後比對圖說及理由說明，辦理都審核定。

2. 本案後續擬訂權利變換計畫時，請檢討是否符合一坪換一坪之原則，並考量此原則檢討是否需要調整更新後各單元之設計面積，若需調整，請依通案逕予調整既有容積保障原則，必要時再併同變更事業計畫。

（五）財務計畫部分

1. 請刪除提列共同負擔之制震系統費用及拆除費用。

2. 都市計畫變更回饋費用准予提列共同負擔並依規定辦理後續程序，實際繳納金額請依相關規定辦理。

（六）老舊公寓更新專案

本案申請老舊公寓更新專案之容積增額，其以原住戶更新後得分回原室內面積「一坪換一坪」為政策目標，其總容積扣除共同負擔後所得之更新後總樓地板面積是否符合前述政策目標，經實施者說明後，予以同意。

（七）人民陳情部分

本案後續尚需擬訂權利變換計畫報核，請實施者善盡溝通協調之責，積極與未同意戶溝通說明。

（八）聽證紀錄

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
| --- | --- | --- |
| 1. 李榮楠（當事人）<br><br>（1）目前只提供4F及5F之1坪換1坪之檢核，可否一併提供其他樓層之試算表。 | 1. 實施者受任人：爵鼎都市建築股份有限公司(周兆駿)<br>（1）有關事業計畫報告書所載之4、5樓一坪換一坪之檢核，為確認本案於「台北市老舊公寓專案」容積獎勵上限計算之用。若陳述人為詢問本案後續權利變換分配相關資訊，本案權利變換分配內容，目前已邀集估價師進行預估，針對各戶分配之權利價值實施 | 1. 陳情人所陳意見，實施者已於聽證說明，請實施者完成初步概算後邀集各位所有權人討論。 |



市更新會 新企劃科

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
| --- | --- | --- |
| (2) 設計是否可以增加綠化面積? 例如:增加平面及垂直綠化。<br><br>(3) 共同負擔為42.86%,是否可在適當範圍再做調整。 | 者完成初步概算後，會於近期邀集各為所有權人討論。<br>(2) 本案於地面層、四樓、六樓及屋突一層，均有進行綠化，可參考事業計畫11-9、11-10頁各層景觀示意圖及11-14頁圖11-11綠覆率檢討示意圖。另本採綠建築設計達黃金級，其綠化量指標符合標準。。<br>(3) 本案99.11送件，以當時房價作為共同負擔的作為計算基礎，業經審議會調降2次，工程造價由每坪約23萬調降約為21萬，有關李先生的意見，將會再做審慎的斟酌。 | 2. 陳情人所陳之意見，實施者已於聽證說明，可參考事業計畫審議會版11-9、11-10頁各層景觀示意圖及11-14頁圖11-11綠覆率檢討示意圖。<br><br>3. 本案提列共同負擔計算詳列於事業計畫審議會版P15-1至P15-9，並於本次審議會討論。 |
| 2. 陳重晃（當事人）<br><br>本人得知1.5年可完成,目前業經3年,都更效率是否可提升。 | 2. 台北市都市更新處(徐韻涵)<br>會儘快進入審議會程序。 | 有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。 |
| 3. 洪明心(代 張斯雅) （當事人）<br>如遇天然災害,恐避不及,希望政府能加速審議程序。 | 3. 台北市都市更新處(徐韻涵)<br><br>會儘快進入審議會程序。 | 有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。 |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
| --- | --- | --- |
| 4.張政宏（當事人）<br><br>本案位於京站旁，請長官及委員放寬最大容積，並加速進行，讓此案儘早通過。 | 4.爵鼎都市建築股份有限公司(周兆駿)<br>保障地主權益，儘量爭取最大容積獎勵值，後續以審議會核准為主。 | 1.有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。<br>2.陳情人所陳放寬最大容積部分，申請容積獎勵項目已載明於事業計畫書審議會版P10-17，並於本次審議會討論。 |
| 5.江再得（當事人）<br>（1）希望政府能加速都更及審議程序。<br><br>（2）希望可以提高本案獎勵值。 | 5.<br>（1）台北市都市更新處(徐韻涵)<br>會儘快進入審議會程序。<br>（2）爵鼎都市建築股份有限公司(周兆駿)<br>保障地主權益，儘量爭取最大容積獎勵值，後續以審議會核准為主。 | 1.有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。<br>2.陳情人所陳提高本案獎勵值，申請容積獎勵項目已載明於事業計畫書審議會版P10-17，並於本次審議會討論。 |
| 6.朱春霞（當事人）<br>（1）希望政府能加速都更及審議程序。<br>（2）歷經聽證會後，還須經過什麼程序，需多久時間。 | 6.台北市都市更新處(蘇凌平)<br>老公專案需經過都市計畫變更，及都市設計審議，經過142次及150次審議後修正後再提會報告，主要是討論共同負擔的比例，後續因為大法官的釋憲加開聽證會，會儘快進入審議會 | 有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。 |



更新處 企劃科

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
| --- | --- | --- |
| | 程序。 | |
| 7.鑫鑫投資(高泉一)（當事人）<br>（1）原址滅失，如何選配。<br>（2）本案採權利變換，與原協議分配60:40分配如有差異，以何為依據。<br>（3）共同負擔比例過高，似乎無法達到一坪換一坪，請說明。<br>（4）權利變換應該與事業計畫併送，以節省時間。<br>（5）本人極重視安全之考量，本棟為32樓之高層建築，針對電梯上的容量似乎不夠。 | 7.<br>（1）爵鼎都市建築股份有限公司(周兆駿)<br>A.依價值選配<br>B.目前按照權利變換的分配為依據，日後依估價師所估價及審議為基準。<br>C.本案業經審議會調降2次。<br>D.本案係採事業計畫與權利變換已採分送，故礙於程序，已無法變更。<br>（2）林材碩建築師事務所(林材碩)<br>已提供4部客梯，1部緊急升降梯，緊急升降梯依法須通達各樓層，本案已依相關消防法規設計。 | 1.陳情人所陳原址滅失，如何選配之意見，實施者已於聽證回應依價值選配。<br>2.陳情人所陳意見，實施者已於聽證回應目前按照權利變換的分配為依據，日後依估價師所估價及審議為基準。<br>3.本案提列共同負擔計算詳列於事業計畫審議會版P15-1至P15-9，並於本次審議會討論。<br>4.陳情人所陳意見，實施者已於聽證回應本案係採事業計畫與權利變換已採分送，故礙於程序，已無法變更。<br>5.陳情人所陳意見，實施者已於聽證回應已提供4部客梯，1部緊急升降梯，緊急升降梯依法須通達各樓 |



臺北市都更

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
| --- | --- | --- |
| | | 層，本案已依相關消防法規設計。 |
| 8.陳建良（利害關係人）<br>（1）希望政府能加速都更及審議程序。<br><br><br>（2）希望可以提高本案獎勵值。<br><br><br><br>（3）希望實施者可以賺少一點，地主多分一點。 | 8.<br>（1）台北市都市更新處（徐韻涵）<br>會儘快進入審議會程序。<br>（2）爵鼎都市建築股份有限公司(周兆駿)<br>保障地主權益，儘量爭取最大容積獎勵值，後續以審議會核准為主。<br>(3)常德建設(鍾明村董事長)<br>本人也希望容積可爭取多一點，且本案建材已用最高級，相對建築成本也付出很多，本人可預告可採權利變換來進行分配，本人也承諾將會盡最大的努力爭取最大的容積獎勵。 | 1.有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。<br>2.陳情人所陳提高本案獎勵值，申請容積獎勵項目已載明於事業計畫書審議會版P10-17，並於本次審議會討論。<br>3.陳情人所陳意見，本案提列共同負擔計算詳列於事業計畫審議會版P15-1至P15-9，並於本次審議會討論。 |
| 9.何松源(代何松勳）（當事人）<br>所有權人何松源、何松勳等2人不參加常德建設股份有限公司為實施者之「臺北市大同區市府段一小段764-6地號等77筆土地都市更新事業計劃案」，函知前述土地2筆及建築物2棟不納入土地都市更新事業計劃範圍。 | 9.常德建設(鍾明村 董事長)<br>本人希望有機會能跟何先生，再次溝通。 | 陳情人所陳意見請實施者說明後，提請大會討論。 |
| 10.財政部國有財產署（當事人）<br>(1)旨述更新範圍內涉本署經管同小段764-6地號等14筆國有土地，土地面積合計259.74 | 10.<br>(1)爵鼎都市建築股份有限公司(周兆駿)<br>有關財政部國有財產署 | 1.國有土地抵充部分，請實施者依相關規定辦理。 |



更新處 都市更新科

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
| --- | --- | --- |
| 平方公尺。其中同小段764-6地號等10筆國有土地，使用分區屬第三種商業區，面積合計32.74平方公尺，占更新單元總面為2,774.74平方公尺比例為1.18%，符合「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7點第2項規定，本分署得於都市更新事業計畫核定後，依都市更新條例第27條第3項第4款規定讓售實施者;惟依「國有非用土地參與都市更新注意事項」（以下簡稱注意事項）第11點規定，依處理原則第7點第2項規定得讓售實施者之國有土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地;另同小段796-1地號等4筆國有土地，使用分區屬道路用地，面積合計227.00平方公尺，依本署103年5月21日台財產署公字第10335010470號函示，本署經管國有土地參與都市更新，涉有都市更新條例第30條及都市更新權利變換實施辦法第13條第1項第1款及第3款規定須認定是否「得辦理無償撥用」，而列為抵充範圍者，應依行政院訂頒「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」（以下簡稱 | 書面意見，將會於綜理回應表回覆說明。<br>(2)行易網交通顧問股份有限公司(張亞迪)<br>有關財政部國有財產署書面意見，將會於綜理回應表回覆說明。 | 2. 申請容積獎勵項目已載明於事業計畫書審議會版P10-17，並於本次審議會討論。<br>3. 本案停車空間檢討已載明於事業計畫書審議會版P10-18，並於本次審議會討論。<br>4. 本案提列共同負擔計算詳列於事業計畫審議會版P15-1至P15-9，並於本次審議會討論。<br>5. 經實施者說明後，本案銷售管理費及風險管理費已依相關規定提列並下修，經大會同意提列。<br>6. 實施者說明業已配合刪除選配原則，載明於事業計畫審議會版P3。 |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
| --- | --- | --- |
| 劃分原則）審認。故上開同小段796-1地號等4筆國有道路用地，財產來源為「逕為接管」，並無劃分原則規定應辦理有償撥用之情形，依劃分原則第1項規定，各級政府機關因公務或公共所需公有不動產，依土地法第26條或國有財產法第38條申辦撥用時，以無償為原則。請 貴府責成實施者依上述規定將本案國有土地處理方式完整載明於事業計畫書正文適當章節。<br>(2)本案容積獎勵達57.195%，應以適量且設計應以地主需求為考量，並避免對原先周遭環境造衝擊。請 貴府責成實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加1樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，並送本分署，俾以表示意見。亦請秉權考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。 | | |



市更新處 企劃科

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
| --- | --- | --- |
| (3)本案規劃131戶住宅，卻規劃停車位185個，機車位184個，致超建地下樓層共2層，加計費用達2億7,153萬9,378元，請秉權審議是否可調整設計減少超建地下樓層。<br>(4)本案共同負擔比例達42.86%偏高而顯不合理，爰請 貴府秉權審議並責成實施者檢討，調低共同負擔費用提列，以符合理性與必要性。<br>(5)本案銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降，並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，有例可參循，請 貴府重視並為合宜審議，以符合理性與維護公產全民權益。<br>(6)有關實施者所訂選配原則之「各所有權人分配房屋位置應依其舊有房屋位置、樓層優先分配取得為原則，並以協議內容之土地所有權人為分屋權利人」部分，已限縮土地所有權人選配權益，本分署無法同意，另本分署應非屬協議內容之土地所有權人，請 貴府責成實施者修正刪除該選配原則，以維土地所有權人之分配權益。 | | |
| 11.鑫鑫投資(高泉一) (當事人)<br>(1)共同負擔請調降。<br><br>(2)計畫書203頁租金補貼不合理，請說明。 | 11.<br>(1)爵鼎都市建築股份有限公司(周兆駿)<br>A.工程造價由每坪約23萬調降約為21萬，並 | 1.本案提列共同負擔計算詳列於事業計畫審議會版 P15-1至P15-9，並於 |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
| --- | --- | --- |
| | 未調高估價費用。<br>B. 租金補貼及相關費用依相關規定提列，並依審議會核定為主。<br>(2)常德建設(鍾明村董事長)<br>本案採權利變換，相關費用依相關規定提列，並依審議會核定為主。 | 本次審議會討論。<br>2. 陳情人所陳意見，實施者已於聽證說明租金補貼及相關費用相關規定提列，並依審議會核定為主。 |

（九）本案都市更新事業計畫經大會審議通過後3個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。實施者應切結於申領使用執照前完成掛設成果告示牌。

陸、討論提案

一、「擬訂臺北市內湖區大湖段二小段7-3、7-4地號(等)2筆土地都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：工程科 史文成 2321-5696#2822）

決議:本案更新單元維持原劃定範圍。

二、103年度本市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請案-臺北市士林區天母段三小段443地號1筆土地(承辦人：工程科 史文成 2321-5696#2822)

決議:

（一）本整建維護補助申請案獲得出席委員人數二分之一以上之同意，實際補助項目及額度俟後續事業計畫報核時再行審查確認。

（二）本案應於事業計畫中加強說明後續之財務計畫及管理維護計畫。

（三）核准補助案仍應依核定實施之都市更新整建維護事業計畫內容進行施工，倘實施者未依核定實施之都市更新整建維護事業計畫實施時，本府得要求改善或予以追繳補助費用。

（四）實施者應於本府公告劃定之整建或維護更新地區之日起三個月內，依都市更新條例規定取得同意比例並擬具都市更新事業計畫，送請本府核定。

三、103年度本市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請案-臺北市大安區仁愛段一小段421地號1筆土地(承辦人：工程科 史文成 2321-5696#2822)

討論發言要點：



更新會 企劃科

（一）黃委員志弘

有關建築物外牆磁磚掉落，若涉及公共安全部分，後續請於事業計畫內容詳細說明，以利後續審議。

（二）張委員鈺光

整建維護案件後續請於事業計畫內容檢附修正後規約，以確實規範立面修繕成果。

決議:

（一）本整建維護補助申請案獲得出席委員人數二分之一以上之同意，實際補助項目及額度俟後續事業計畫報核時再行審查確認。

（二）本案應於事業計畫中加強說明後續之財務計畫及管理維護計畫。

（三）核准補助案仍應依核定實施之都市更新整建維護事業計畫內容進行施工，倘實施者未依核定實施之都市更新整建維護事業計畫實施時，本府得要求改善或予以追繳補助費用。

（四）實施者應於本府公告劃定之整建或維護更新地區之日起三個月內，依都市更新條例規定取得同意比例並擬具都市更新事業計畫，送請本府核定。

四、申請自行劃定「臺北市士林區芝蘭段四小段130地號等11筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 蔡嘉昇　2321-5696#3002）

討論發言要點：

（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）

有關本案更新單元範圍，本分署原則尊重　貴府審議結果。

（二）財政局張幹事素珍（書面意見）

本案無涉本局權責，爰無意見。

決議：本案涉及畸零地部分，申請人已依本市畸零地使用規則辦理相關調處作業並由本市畸零地調處委員會決議在案，同意依照該決議排除136-2（部分）、137地號等2筆土地，以9筆土地辦理劃定作業，修正後通過。

五、申請自行劃定「臺北市大安區學府段一小段195地號1筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 吳函穎　2321-5696#3004）

討論發言要點：

（一）財政局張幹事素珍（書面意見）

本案無涉本局權責，爰無意見。

（二）脫委員宗華

本案位於基隆路二段與敦化南路二段交叉口，屬臺北市重要之交通節點，後續規劃設計應注意建築物之意象，及設計適當之友善人行環境提供避雨空間等。

（三）何委員芳子

有關本案規劃設計為商業大樓，但與報告書所載「…塑造更新單元成為舒適、健康、環保之居住環境。」等內容不符，建議將「居住」環境修正為「都市」環境。

（四）黃委員志弘

有關金管會對於壽險業不動產開發之相關規定及檢討，後續請一併提送審議會供參考。

（五）張委員吉宏

本案位於基隆路二段與敦化南路二段交叉口重要都市節點，建議未來更新後可採智慧型建築設計。

（六）張委員鈺光

本案現有建築物之規劃係採兩棟建築，並於建築物前側留設圓形廣場，有關更新後之建築設計是否維持現有，或有其他設計構想？

決議：本案修正後通過，後續建築設計請參採委員意見辦理。本案涉及建築設計部分於都市設計審議委員會再行討論。

**六、申請自行劃定「臺北市士林區福林段一小段342-2地號等14筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 王筱文　2321-5696#2916）**

討論發言要點：

（一）國立臺灣大學(公有土地管理機關)

本案經校內會議討論後原則同意，惟後續各階段仍請實施者檢送相關書圖文件至本校，經本校校內會議討論後提供相關意見。

（二）財政局張幹事素珍（書面意見）

本案無涉本局權責，爰無意見。

（三）都市發展局都市規劃科　謝幹事佩砡



市更新處 企劃科

本案位於芝山岩週邊地區都市設計審議範圍，後續若芝山岩週邊地區都市計畫定案後請依相關規定辦理。

（四）文化局　林幹事舒華

本案景觀維護事項，請申請人函詢文化局。

（五）鄭委員淳元

1. 建議保留退縮2公尺以上無遮簷人行步道，刪除留設騎樓之設計。

2. 建議徵詢台灣大學對於部分產權土地劃出本案更新單元範圍之意見。

（六）詹委員勳敏

本案計畫道路上現有合法建物，後續道路開闢將涉及建物拆遷問題，恐有執行上的困難。

（七）張委員立立

建議將北側及東側計畫道路納入本案更新單元範圍，俾利道路之開闢。

（八）何芳子委員

1. 請說明協助開闢北側及東側計畫道路方式及計畫道路上既有合法建物處理方式。

2. 陳情人現居建物部分占用臺灣大學土地，且陳情人產權範圍劃出本案更新單元後恐無通行道路，請說明後續處理方式。

（九）張委員鈺光

1. 本案陳情人產權範圍係屬獨立產權且堅持拒絕參與本案，建議將其劃出本案更新單元範圍，惟仍應保留通道供住戶通行。

2. 南側部分建物占用臺灣大學土地，後續恐有私權爭議問題，建議再行溝通協調。

（十）張副主任委員剛維

請確認本案387、394-3地號土地劃出更新單元範圍是否造成畸零地情形。

決議：

（一）本案請申請人於3個月內妥與陳情人溝通協調，確認其參與意願，如陳情人同意納入，則依原範圍通過，倘陳情人仍不同意納入，則排除387、394-3地號，並沿387地號東側垂直分割至忠勇街，屬387、394-3地號通路之395-3地號部分土地亦一併排除，並就調整後之範圍徵詢國立臺灣大學之意見。



臺北市都市更新

（二）更新單元北側及東側計畫道路，請實施者協助開闢至可供通行。

（三）請刪除規劃沿街留設之騎樓，保留退縮2公尺以上無遮簷人行步道。

（四）本案依決議(一)核准更新單元範圍後，倘涉及395-3地號土地分割問題，請於事業計畫報核前完成。

**七、申請自行劃定「臺北市中山區長安段二小段239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 童獻忠 2321-5696#3001）**

討論發言要點：

（一）財政局 朱幹事大成

非本局協審事項，本局無意見。

（二）建築管理工程處 莊幹事家維：

1. 本案基地西側毗鄰同小段244、245地號等2筆土地是否有涉及同一宗建築基地等其他管制事項，俟本處查明後另案回復都更處。

2. 本案如納入毗鄰同小段244、245地號等2筆土地，後續仍須處理263地號土地涉畸零地問題。

（三）脫委員宗華

一般更新單元檢討書應載明實質再發展，本案範圍檢討書內無更新後未來使用說明、周邊整體規劃構想及如何建構商業區友善人行空間等，請申請單位於檢討書內補充相關圖說及文字說明。

（四）何委員芳子

1. 本案申請基地面積未達1千平方公尺，範圍內同意比例八成多，尚未達百分之百，未來可能循權利變換方式推動，毗鄰244、245地號等2筆土地同意比例已近七成，請申請單位再予考量。

2. 惟若併入毗鄰244、245地號等2筆土地可能須處理263地號土地畸零地問題，本席贊成同意本案申請範圍，未納入者留供後續再予處理。

（五）鄭委員淳元

規劃構想圖顯示申請基地僅於面臨長安東路2段側留設2公尺以上人行步道，請申請單位考量是否仍於龍江路側留設2公尺以上人行步道。

（六）張委員吉宏

本更新單元若照案通過，屆時毗鄰244、245地號等2筆土地如有更新意願



更新處 企劃科

時，申請單位是否同意將其納入一併辦理都市更新。

（七）申請單位

龍江路未來會配合留設2公尺以上人行步道，屆時毗鄰244、245地號等2筆土地全部所有權人如有更新意願時，申請單位會同意將其納入一併辦理都市更新。

√決議：本案修正後通過，並依委員意見修正更新單元檢討書圖。

**八、辦理「擬訂臺北市士林區三玉段四小段449地號等18筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 曾婉瑜 2321-5696#3044）**

討論發言要點：

（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）

1. 本案本分署前以103年3月3日台財產北改字第10300040110號及103年8月11日台財產北改字第10300175461號函表示意見在案，惟實施者並未完全依本分署前函意見修正，且經審視本次會議之事業計畫及權利變換計畫案，本案共同負擔比例仍高達44.4%，其中尤以本案本署經管國有土地比例高達1.69%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降，並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。有例可參循，請各位委員重視並為合宜審議，亦請責成實施者檢討，調低共同負擔費用提列，以符合理性與必要性。

2. 本案實施者於事業計畫書案及權利變換計畫案（審議會版）內之意見回應綜理表回應，配合作業時程提供更新處轉送3家估價事務所之估價報告書予本分署（第幹事複審-37頁、會議資料人民陳情及實施者回應說明附件冊），惟本分署迄未收到3家估價事務所之估價報告書，請責成實施者盡速提供3家估價報告書予本分署，俾憑另就本案本署經管國有土地估價合理性表示意見。

3. 依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第17點第1項第1款規定，都市更新事業計畫載明國有公共設施用地將變更都市計畫為非公共設施用地者，以權利變換方式實施時，視同非公共設施用地，依「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7點規定辦理。依事業計畫書（審議會版）第6-2頁所載，本計畫區內未開闢計畫道路面積共計295.34平方公尺，變更為第三種住宅區；部分第三種住宅區295.34平方公尺，變更為綠地用地，案涉本署經管同小段491地號國有



臺北市都更

（持分）土地擬變更「第三種住宅區」為「綠地用地」（擬變更面積為2平方公尺，以國有持分24/1080換算持分面積約0.04平方公尺），及同小段491-2地號部分國有（持分）土地擬變更「道路用地」為「第三種住宅區」（擬變更更新單元範圍內面積為286.34平方公尺，以國有持分24/1080換算持分面積約6.36平方公尺），其中491地號國有（持分）土地已於事業計畫案內載明依處理原則第7點第2項規定及注意事項第11點規定辦理，並已參與本案都市更新權利變換，及於權利變換計畫案內載明參與分配更新後之房、地。惟有關上述本署經管上述491-2地號內部分國有（持分）土地擬變更「道路用地」為「第三種住宅區」，依上述注意事項第17點第1項第1款規定，視同非公共設施用地，依處理原則第7點規定辦理。爰就該491-2地號內部分國有(持分)土地，應以使用分區變更後之「第三種住宅區」估價權值參與本案都市更新權利變換，依處理原則第7點規定辦理。請貴成實施者將該491-2地號國有（持分）土地處理方式完整載明於事業計畫書及權利變換計畫書內適當章節，並將491-2地號國有（持分）土地併同上述459、491地號2筆國有（持分）土地合併計算本署更新後應分配權利價值，並參與分配更新後之房、地，以維護國產權益。後續倘本案都市更新事業計畫未經核定通過，應予恢復核准變更前之國有土地原使用分區。

（二）新建工程處（書面意見）

1. 更新單元外協助開闢南側6公尺計畫道路內458地號，仍請實施者協助自行開闢，本處目前已無辦理代徵收之相關業務，另都市更新事業計畫案內表8-2及8-5有關458地號註明「徵收」、「政府代徵收，另提徵收補償費（公告現值1.2倍）」部分，請修正。

2. 請實施者函詢望安鄉公所及員林鎮公所確認所有491-2地號土地（贈與）為無償或有償。

3. 本案更新單元外協助開闢道路公有土地部分，如為「無償撥用」請實施者於開闢道路前函知本處配合辦理撥用；如為「有償撥用」爰請函知預定闢建時程（如預訂開闢時程約為105年，爰請於104年2月底前函知本處配合編列年度預算），由本處配合編列年度預算並經市議會審議通過後，再請實施者將相關費用撥交本處循序辦理有償費用。

（三）消防局　吳幹事尚欣（書面意見）

1. 圖12-2未標示建物西向及南向各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，請補充。

2. 承上，並確認上述開口與救災活動空間水平距離均在11公尺以下。



市更新處 企劃科

（四）公園路燈工程管理處（書面意見）

本案新增綠地1處面積295.34平方公尺，土地產權依都市更新權利變換計畫捐贈臺北市政府，實施者以每平方公尺2000元單價計算工程費590,680元，25年之維護管理費用以每平方公尺90元計算維護管理費664,515元，惟實施者以目前單價計算未來25年維護管理費一次繳交，建議加入物價調整指數。

（五）財政局　張幹事素珍（書面意見）

1. 合法建物拆除費已於拆遷補償費中扣除，應不得再提列共同負擔，以免所有權人重複負擔，事業計畫第15-1頁表15-1提列合法建物拆除費676,052元，請予扣除。

2. 事業計畫第15-6、15-8頁提列計畫道路拆遷補償費與其他土地改良物拆遷補償費未扣除拆除費用，請依審議規定以扣除拆除費後數額計列該二項拆遷補償費。

3. 事業計畫第15-4頁表15-3，營建費用項下加計地質改良費13,518,550元、逆打費用5,200萬元、制震構造費用1,750萬元，請實施者說明合理性與必要性後，提會審議。

4. 事業計畫第14-5、15-8頁拆遷安置期間與貸款期間均以42個月計列，請改依審議案例以36個月提列。

5. 事業計畫第15-8、15-9頁人事、銷售及風險管理費均以最高費率提列，請檢討調降。

6. 事業計畫第15-9頁提列信託管理費20,030,672元，依附錄-37頁係以信託土地總值0.7%計算，其提列數額合理性請提會審議，另該費用係附報價單資料，請依規定檢附合約書影本佐證。

7. 本案將非更新地區之505-2地號併入規劃建築，另事業計畫第15-1頁表15-1更新事業實施總經費成本估算表下方備註2.說明「已將非更新地區範圍之505-2地號其自行負擔之各項費用扣除」，惟查該表內僅重建費用項下各費用（拆除費除外）與更新規劃費、地籍整理費扣除505-2地號土地之應分擔款，其餘費用項目均未扣除該土地之應分擔款，其合理性，請更新處釐清後提會審議。

8. 事業計畫附錄-39頁所附更新規劃委辦附約資料不完整，未有立書人簽證部分，請補正。另雖表示業將更新前測量費與不動產估價費之合約書影本附於附件冊，惟仍請將上開合約影本附於事業計畫，以供查閱。

9. 事業計畫附錄-1頁所附建材設備表「電器設備」項下漏列「抽風設備」子項目，請補正。

（六）交通局　李幹事慧（書面意見）

1. 有關增設室內公用停車空間：

(1)本基地規劃戶數88單元，實設汽車格位除應符合法定最低標準規定外，為避免因基地開發造成周邊交通負擔，應以滿足住戶與商業單元停車需求為原則。依停管處「101年度臺北市汽機車停車供需調查」報告，本基地屬於士林區第31交通分區，尖峰8-9時之停車需供比為 1.07，需求466位、供給434位、顯示略有不足，惟本案法定停車位156席，實設303席，含增設公用99席，請再檢討停獎需求量及必要性。

(2)本案倘經委員會合議同意給予停車獎勵，下列事項請補充說明：

A. 請增設車位顯示系統，顯示內容應包含所有開放公眾使用之小汽車及機車使用狀況。

B. 請說明本案申請停獎及獎增要點之適用時點，並補充相關規定。

C. 獎停人行動線（場內及場外）均應有明確標示導引，並應落實開放民眾臨停使用。

D. 請檢討獎停車位費率(建請參考臺北市公有停車場收費標準)並補充優惠方式，且停車費率不得高於該行政區內本市停管處公有停車場費率。

2. 交通規劃部分：仍建議基地內設置自行車停車空間以提供住戶自身及商業空間停放需求。

3. 交通影響評估報告書:

（1）本案設置商業9單元，請詳細補充分析裝卸貨格位之需求，並詳敘衍生停車需求推估過程及依據俾利檢視所設1席裝卸貨格位是否足夠。

（2）建築技術規則建築設計施工編60、61條規定已於102年7月1日修正施行，請再予檢討停車空間之規劃配置是否依上開規定辦理。

（七）都市發展局都市設計科　林幹事玄理

1. 請考慮北側臨中山北路6段290巷之人行道向東鄰接基地之延續設計。

2. 圍牆建請修正為台基45公分，圍牆高度2公尺以下，透空率70%以上。

（八）新工處　陳幹事家邦



更新處 企劃科

1. 本案有關458地號土地及地上物實施者擬提供費用並由本府辦理徵收1節，經查本府自98年後迄今尚無相關受理案例。

2. 本案有關涉及都市計畫道路用地捐贈或公有地(有償或無償)撥用部分，若該道路用地上仍有地上物（含遮雨棚架）時，應請實施者先行將地上物（含遮雨棚架）清除，並將其地面與周圍路面順平，本處再依程序辦理後續相關作業。

3. 本案事業計畫書之幹事複審-46頁涉及道路用地之公有土地有償撥用將依都市更新權利變換實施辦法由實施者墊付補償金後辦理所有權移轉登記，經查該部分土地因係位於更新單元外應無涉及權利變換事宜，請再檢討釐清。

4. 本案協助開闢南側6M計畫道路因尚有部分私地尚未取得所有地主之捐贈同意書，惟實施者表示將依土地法34條之1多數代為處分之規定辦理南側6M計畫道路開闢1節(幹事複審-46頁及事業計畫書P8-5、P10-2)，是否符合102年10月16日修正實施之「台北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」第二點應檢送所經土地之永久使用同意書之相關規定，請再檢討釐清。

（九）脫委員宗華

1. 有關部份陳情人表示不參與都更及劃出更新單元範圍外等意見，請實施者再溝通協調，倘陳情人仍決定不參與都更，請實施者配合修正本案計畫內容並依法定程序辦理。

2. 建議本案改以專案小組方式討論。

（十）詹委員勳敏

本案都市計畫變更是否影響估價日期，請納入專案小組討論。

（十一）潘委員玉女

1. 本案幹事會複審意見實施者皆未修正回應，建議改以專案小組方式討論。

2. 本案更新後建物規劃為88戶，停車位規劃卻有300多位，請依幹事會複審意見修正。

3. 本案更新後建物單戶面積過大致使原地主難以選配房屋，請修改建築單元面積俾利原地主選配。

4. 請釐清「捐贈」應屬無償之事項，並修正相關內容。

5. 實施者提及由市府代為徵收土地，請釐清相關權利義務及法令規定。



臺北市都市更新

（十二）張委員吉宏

1. 既有道路移至更新單元東側，建議應做6公尺道路而非綠地。

2. 請說明更新後產品定位之分析及依據。

3. 建築配置圖1至3樓皆設有管委會辦公室，空間過大，請檢討其必要性。

4. 地下開挖率過高，請檢討其必要性及地質安全。

5. 本案更新單元東北側有小面積土地未納入，建議保留部分土地俟後與其合建或更新。

決議：本案由何委員芳子擔任召集人，另行召開專案小組討論。

**九、「擬訂臺北市大安區學府段二小段10地號等3筆土地都市更新事業計畫及權利變換案」所有權人申請撤銷同意書案（承辦人：事業科 吳孝豐 2321-5696#2956）**

討論發言要點：

（一）脫委員宗華

1. 撤銷同意書未達門檻須於30日補正係為法令規定，審議會無權更改時間。

2. 本案實施方式為權利變換，若無另簽署協議合建，須按照權利變換相關規定來審議，地主要求過多權利的話，審議會不會同意。

決議：同意本案杜○珠、蔡○德、王○弘、黃○深、黃○洋撤銷同意書，致本案未達都市更新條例第22條規定之同意門檻，後續請實施者依「臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序」第8點及「臺北市政府受理都市更新審查作業要點」第7點規定，請實施者於收到本會議紀錄之日算起三十日內予以補正，補正以一次為限，屆期未補正或補正仍未符規定者，駁回其都市更新事業計畫案之申請。

**十、「擬訂臺北市中正區公園段一小段19地號等41筆土地都市更新事業計畫案」所有權人申請撤銷同意書案（承辦人：事業科 林可睿 2321-5696#2954）**

討論發言要點：

（一）財政局 朱幹事大成

非本局協審事項，本局無意見。

決議：同意撤銷，本案扣除該2位所有權人同意比例後仍符合同意門檻規定，故本案續審，請實施者持續和相關權利人溝通。



新處收 企劃科

柒、臨時動議：

一、第組都市更新專案小組審議報告事項（承辦人：事業科 吳敏瑄 2321-5696#3033）

決議：同意照案通過，由承辦單位邀集審議委員組成專案小組，召集人由委員互推。

捌、散會