

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市文山區萬慶段二小段 302 地號等 21 筆土地  
為更新單元檢討書

申請人：劉吉雄

中華民國 109 年 10 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 .....                                  | 4  |
| 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 .....                                  | 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<br>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<br>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 .....                                      | 10 |
| 陸、本市都市更新爭議處理審議會及處理情形 .....                      | 10 |
| 一、歷次都市更新及爭議處理審議會辦理情形 .....                      | 10 |
| 二、申請人回應情形 .....                                 | 10 |
| 三、其他 .....                                      | 10 |
| 柒、附圖 .....                                      | 10 |
| 附錄一、公民或團體陳情意見處理情形 .....                         | 21 |
| 附錄二、相關函文(公部門函復公文) .....                         | 22 |



## 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圖 .....                | 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： | 土地及合法建築物權屬統計表 .....           | 3  |
| 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： | 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：劃定臺北市文山區萬慶段二小段 302 地號等 21 筆土地為更新單元  
檢討書**

**申請人：劉吉雄**

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市文山區溪口街、溪口街 55 巷、溪口街 55 巷 4 弄、景福街 223 巷、溪口街 85 巷 7 弄、溪口街 85 巷 10 弄、溪口街 107 巷所圍街廓之中段。

二、計畫範圍：臺北市文山區萬慶段二小段 302、303、304、305、306、307、308、309、310、311、311-1、312、313、314、315、321-2、321-3、321-4、321-5、321-6、321-7 地號等 21 筆土地。

三、計畫面積：1,646 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

本更新單元位於溪口街(10公尺)、溪口街55巷(6公尺)、溪口街55巷4弄(6公尺)、景福街223巷(6公尺)、溪口街85巷7弄(8公尺)、溪口街85巷10弄(8公尺)、溪口街107巷(8公尺)所圍街廓內之中段(詳圖2)。範圍包括臺北市文山區萬慶段二小段302地號等21筆土地，單元面積1,646平方公尺。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

本更新單元位於99年8月31日府都規字第09934139700號公告「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率為45%，容積率為225%。

### 二、土地及建築物使用現況

#### (一) 土地使用現況

本更新單元內土地使用現況主要為住宅使用，位於更新單元內的溪口街81巷(2公尺)為供人通行且編有門牌之私有巷道。

#### (二) 建築物使用現況

本更新單元內共有6棟合法建物，13棟違章建築物，屋齡約43年，建物為1、2層樓磚造與加強磚造建物、部分為鐵皮。現況為住宅使用。

#### (二) 周邊土地及建築物使用現況

本更新單元周邊鄰近之土地及建築物主要為住宅使用。另東南側有學校與公園用地，現況已開闢作為溪口國小與萬慶公園使用。

### 三、土地及建築物權屬

#### (一) 土地權屬

更新單元共包含文山區萬慶段二小段302地號等21筆土地，總面積1,646平方公尺，其中公有土地面積134平方公尺，管理機

關為財政部國有財產署，其餘均為私有土地，面積為 1,512 平方公尺。

## (二) 建築物權屬

更新單元內共有 6 棟合法建築物，總樓地板面積 358.19 平方公尺，其中公有建物樓地板面積占 47.88 平方公尺，管理機關為財政部國有財產署，其餘均為私有，建物樓地板面積為 310.31 平方公尺。

表 1：土地及合法建築物權屬統計表

| 類別 \ 區分 | 權屬/管理機關 |          | 面積 (平方公尺) | 比例 (%)  |
|---------|---------|----------|-----------|---------|
| 土地      | 公有      | 財政部國有財產署 | 134.00    | 8.14%   |
|         |         | 私有       | 1,512.00  | 91.86%  |
|         | 合計      |          | 1,646.00  | 100.00% |
| 合法建築物   | 公有      | 財政部國有財產署 | 47.88     | 13.37%  |
|         |         | 私有       | 310.31    | 86.63%  |
|         | 合計      |          | 358.19    | 100.00% |

統計日期：107 年 12 月 26 日止

## 四、更新課題

- (一) 更新單元範圍內建物皆已達更新年限，且多數建物為磚造與加強磚造構造，在防震與防火效能上皆無法符合目前所需，且區內未經整體規劃亦缺乏公共開放空間，有礙消防救災之疑慮。
- (二) 更新單元內人行步道系統未完善規劃，且溪口街 85 巷亦未達八米寬，不利於救護、消防救災等活動。
- (三) 更新單元內停車空間不足，汽、機車多以路邊停車為主，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

本更新單元土地使用分區為第三種住宅區，更新單元周圍多為住宅區。周邊公共設施共計有五處公園用地，現況為萬慶公園、景仁公

園、景福公園、景華公園及景行公園；四處學校用地，現況為志清國小、溪口國小、景美國中與景興國中；兩處市場用地，現況為頂好超市與愛買量販店；一處停車場用地，目前尚未開闢完成。因此，更新單元周邊 500 公尺範圍之公共設施大多皆已開闢完成。

## 二、周邊環境發展

更新單元周邊相鄰街廓皆為住宅使用，僅少數一樓有設置店面，另東南側為溪口國小。本案道路系統以基地北側的溪口街為主要對外聯絡道路，其往東行可連接羅斯福路六段，往南至景美、新店，往北則到公館商圈，另單元周邊另有溪口街 55 巷 4 弄、景福街 223 巷、溪口街 85 巷 7 弄、溪口街 107 巷等道路，皆為雙向道路系統。為增進公共利益與提升防救災機能，本案將規劃沿計畫道路將退縮 2 公尺以上設置無遮簷人行道，並與道路順平處理。

更新單元周邊公共設施包括北邊的景福公園與景仁公園，南側則有萬慶公園緊鄰新店溪，本案生活機能尚稱完善且環境幽靜，如能透過都市更新方式改善建物老舊、巷弄狹小等課題，將有助於整體環境之提升。

## 三、整體規劃構想

### （一）更新單元範圍外

本更新單元北側為 10 公尺計畫道路(溪口街)，西側為 4 公尺現有巷道(溪口街 85 巷)，現況皆為可順利通行。另建議臨溪口街北側未來改建時可配合已完工之都市更新案，退縮留設 6 公尺無遮簷人行步道或騎樓，其餘地區則退縮留設 2 公尺無遮簷人行步道，強化整體環境之延續性與協調性，創造舒適與安全的人行空間。

### （二）更新單元範圍內

本更新單元北臨溪口街(10 公尺)、西臨溪口街 85 巷(4 公尺)目前現況皆未設有人行步道，未來將退縮 2 公尺以上設置無遮簷人行道，退縮部分與道路操作順平方式處理，亦增加與鄰地建築物之鄰棟間隔，建築物集中配置，並配合綠化植栽，優化都市景觀風貌，汽車及機車位集中留設於地下層。

位於更新單元內的溪口街 81 巷(2 公尺)為供人通行且編有門



牌之私有巷道，未來為配合建築規劃，將依臺北市都市更新自治條例第 10 條有關廢巷改道規定辦理，後續將於都市更新事業計畫階段討論相關事宜。

(三) 其他：公益性設施及相關配置之規劃構想說明

| 編號 | 公益性設施及相關配置之<br>規劃構想說明 | 檢討書載明內容                                                                         |
|----|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 充分考量周邊交通系統            | 考量周邊道路系統與車行動線後，本案車道出入口擬設於溪口街，並僅規劃一處，對環境的衝擊降至最低。                                 |
| 2  | 加強都市防災機能自然永續節能減碳      | 除增加與鄰地建築物之鄰棟間隔外，消防車救災空間檢討亦符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關規定。                             |
| 3  | 提供地區性公益回饋             | 目前基地現況並無人行步道空間，本案未來規劃未達 8 公尺之道路除補足至 8 公尺之外，另再留設 2 公尺以上無遮簷人行道，並採順平處理，使人車分離以保障安全。 |
| 4  | 推動友善無障礙空間             | 未來建築規劃時，將依法規規定設計無障礙車位、無障礙通路、無障礙升降設備等，打造友善無障礙空間。                                 |

## 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(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 1,646 平方公尺，其所在街廓面積約為 13,507 平方公尺約占該街廓 12.19%，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，距離景美捷運場站293公尺內、指標(一)。

(一)指標一：「更新單元內屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一認定者：(一)經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。(二)經專業機構辦理鑑定。」：申請範圍內總計建築物19棟，經黃秀莊建築師鑑定並簽證，其中11棟屬非防火構造物建築物，占全部建築物棟數比例57.89%，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

本更新單元經黃秀莊建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地。

### 六、更新單元涉及山坡地檢討情形

經查詢臺北市政府工務局大地工程處山坡地環境地質資訊系統與公共設施用地及土地使用分區證明書，本更新單元並非為山坡地、林地與保安林範圍，土地使用分區皆為第三種住宅區，因此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

本更新單元經臺北市政府文化局107年11月19日北市文化文資第1076008670號函表示，二、...本案基地範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟、列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。三、...基地內無任何喬木，本局無特殊列管事項。函文內容詳參附錄二(一)。

另經臺北市政府工務局水利工程處107年11月19日北市工水下



字第 1076025269 號函表示，...經 107 年 11 月 13 日派員查勘案址結果，尚無發現公共排水溝，惟日後基地開發時，若發現未登錄之雨水下水道系統，應立即停工，並依下水道法施行細則第 11 條，在「在公、私有土地內既有之下水道管渠或其它設施，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，併建號備具相關排水改道計畫書向本市建管理處申請函轉過處審查。函文內容詳參附錄二(二)。

#### 八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式

本更新單元範圍內公有土地管理機關為財政部國有財產署，經財政部國有財產署北區分署 107 年 11 月 28 日台財產北改字第 10700337070 號函復在案（詳附錄二(四)）與臺北市政府都市發展局 108 年 3 月 11 日北市都新字第 1083022022 號函轉財政部國有財產署北區分署 108 年 3 月 8 日台財產北改字第 10800049080 號函復在案（詳附錄二(五)、(六)）。

#### 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

本更新單元經黃秀莊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意願

本案申請人於 107 年 12 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意願統計表

| 同意數及比例        | 人數及面積  |        | 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)       | 38     | 22     | 1,512.00 | 310.31 |
| 目前有更新意願數(B)   | 27     | 11     | 1,237.50 | 192.86 |
| 目前有更新意願比(B/A) | 71.05% | 50.00% | 81.85%   | 62.15% |
| 目前無更新意願數(C)   | 0      | 0      | 0        | 0      |

| 人數及面積<br>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  |
| 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)     | 11       | 11     | 274.50   | 117.45 |
| 目前未表達意願比(D/A)   | 28.95%   | 50.00% | 18.15%   | 37.85% |

統計日期：107 年 12 月 26 日止

註：同意比例計算之全區總和(A) 已扣除 1 筆國有土地與合法建築物產權部分(未排除前，土地人數為 39 人，合法建築物所有人數為 23 人；土地面積為 1,646.00 m<sup>2</sup>，合法建築物面積為 358.19 m<sup>2</sup>)。

## （二）相鄰土地所有權人參與意願

本更新單元相鄰土地之建築物為已建築完成且年期 15 年以上，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 107 年 12 月 11 日召開相鄰土地協調會，另於 109 年 4 月 29 日函詢 321 地號土地之土地所有權人員林市(管理者：彰化縣員林市公所)其參與願意，依彰化縣員林市公所 109 年 5 月 11 日員市財字第 1090014718 號函表示「...二、本所原則同意參與都市更新案，並按應有之權利價值選擇參與分配或領取現金補償...三、基於公產管理機關之職責，倘無法依說明二方式實施，本所不同意將本市有土地納入都市更新單元範圍內。」，另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意願統計表

| 區域               | 人數及面積<br>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    |
| 東側鄰地<br>(296 地號) | 全區總和(A)         | 1        | 2       | 255.00   | 433.14   |
|                  | 目前有更新意願數(B)     | 0        | 0       | 0.00     | 0.00     |
|                  | 目前有更新意願比(B/A)   | 0.00%    | 0.00%   | 0.00%    | 0.00%    |
|                  | 目前無更新意願數(C)     | 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)     | 1        | 2       | 255.00   | 433.14   |
|                  | 目前未表達意願比(D/A)   | 100.00%  | 100.00% | 100.00%  | 100.00%  |
| 東側鄰地<br>(297 地號) | 全區總和(A)         | 1        | 19      | 684.00   | 1,720.97 |
|                  | 目前有更新意願數(B)     | 0        | 0       | 0.00     | 0.00     |
|                  | 目前有更新意願比(B/A)   | 0.00%    | 0.00%   | 0.00%    | 0.00%    |
|                  | 目前無更新意願數(C)     | 0        | 0       | 0        | 0        |
|                  | 目前無更新意願比(C/A)   | 0.00%    | 0.00%   | 0.00%    | 0.00%    |



| 區域                      | 人數及面積<br>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    |
|                         | 目前未表達意願數(D)     | 1        | 19      | 684.00   | 1,720.97 |
|                         | 目前未表達意願比(D/A)   | 100.00%  | 100.00% | 100.00%  | 100.00%  |
| 南側鄰地<br>(317 地號)        | 全區總和(A)         | 5        | 5       | 203.00   | 728.85   |
|                         | 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)   | 0.00%    | 0.00%   | 0.00%    | 0.00%    |
|                         | 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)     | 5        | 5       | 203.00   | 728.85   |
|                         | 目前未表達意願比(D/A)   | 100.00%  | 100.00% | 100.00%  | 100.00%  |
| 南側鄰地<br>(301、318<br>地號) | 全區總和(A)         | 1        | 7       | 331.00   | 837.36   |
|                         | 目前有更新意願數(B)     | 0        | 0       | 0.00     | 0.00     |
|                         | 目前有更新意願比(B/A)   | 0.00%    | 0.00%   | 0.00%    | 0.00%    |
|                         | 目前無更新意願數(C)     | 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)     | 1        | 7       | 331.00   | 837.36   |
|                         | 目前未表達意願比(D/A)   | 100.00%  | 100.00% | 100.00%  | 100.00%  |
| 西側鄰地<br>(316、321<br>地號) | 全區總和(A)         | 6        | 5       | 296.00   | 1,075.44 |
|                         | 目前有更新意願數(B)     | 0        | 0       | 0.00     | 0.00     |
|                         | 目前有更新意願比(B/A)   | 0.00%    | 0.00%   | 0.00%    | 0.00%    |
|                         | 目前無更新意願數(C)     | 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)     | 6        | 5       | 296.00   | 1,075.44 |
|                         | 目前未表達意願比(D/A)   | 100.00%  | 100.00% | 100.00%  | 100.00%  |

統計日期：107 年 12 月 26 日止(321 地號土地於 109 年 5 月 11 日函覆)

註 1：同意比例計算已扣除 318 地號國有土地與 321 地號市有土地產權部分，其皆無地上建築物（未排除前土地人數為 13 人，面積為 2,050.00 m<sup>2</sup>）。

註 2：321 地號之地所有權人員林市(管理者：彰化縣員林市公所)於 109 年 5 月 11 日回函表示原則同意參與都市更新案(詳附錄二(八))，惟 316 地號土地之私有土地所有權人皆無表達更新意願，因此，未納入本案更新範圍內。

### (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與建物所有權人參與更新之意願比例為土地人數 0%，建物人數 0%，土地面積 0%，建物面積 0%，低於更新單元範圍內土地與建物所有權人參與更新之意願比例土地人數 71.05%，建物人數 50.00%，土地面積 81.85%，建物面積 62.15%，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

無。

## 伍、其他

- 一、本更新單元依地籍測量分割結果為準，若涉及道路截角，則應剔除於更新單元外。

## 陸、本市都市更新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 7 月 31 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 428 次審議會決議如下：

- (一) 請陳情人於 109 年 8 月 31 日前出其事業計畫同意書，提送至臺北市都市更新處確認，逾期或未出其同意書則依申請人送件範圍辦理核准相關事宜。倘涉及調整更新單元範圍，請申請人仍須依本市都市更新自治條例劃定更新單元相關規定檢討。
- (二) 請申請人依委員意見詳實檢討車道設置規劃、畸零地檢討及涉及指定建築線等相關法令，再申請依程序審查。

### 二、申請人回應情形

截至 109 年 9 月 4 日止，仍未收到有關陳情人出具之事業計畫同意書，現依 109 年 7 月 31 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 428 次審議會決議辦理原範圍核准相關事宜。

有關車道設置規劃、畸零地檢討及涉及指定建築線等相關法令將於後續辦理程序時檢討說明。

### 三、其他

無。

## 柒、附圖



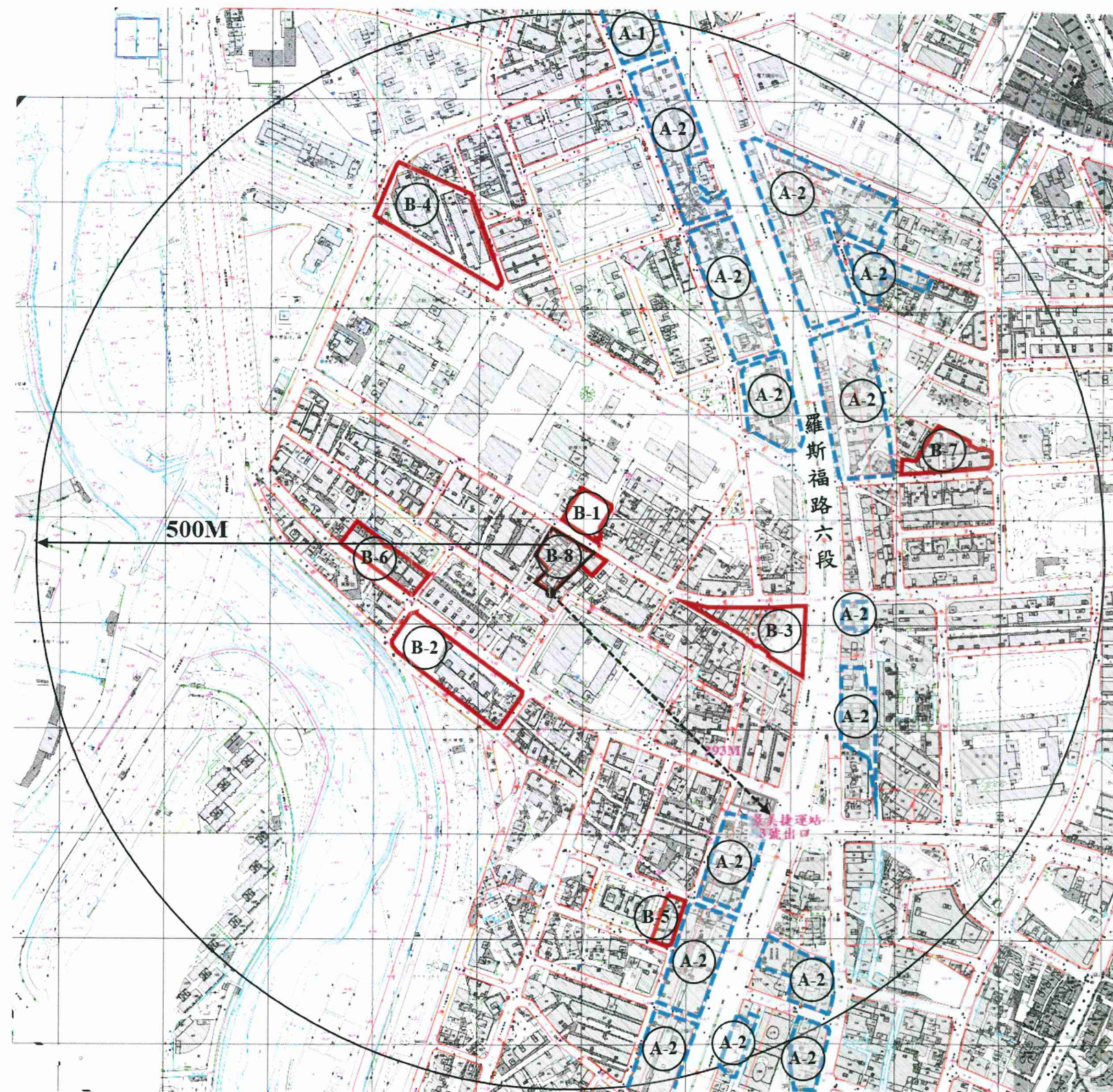
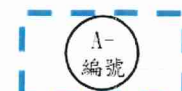


圖1：更新單元位置圖

圖例：



更新單元



鄰近已公告  
更新地區



鄰近已劃定  
更新單元

比例尺：1/5000



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年12月10日府都新字第10720232311號 | 劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案-捷運萬隆站周邊更新地區   |
| A-2 | 107年12月10日府都新字第10720232311號 | 劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案-捷運景美站周邊更新地區   |
| B-1 | 98年9月4日府都新字第09803843600號    | 臺北市文山區萬慶段一小段443地號等2筆土地為更新單元         |
| B-2 | 99年10月25日府都新字第09903332500號  | 臺北市文山區萬慶段二小段579地號等45筆土地為更新單元        |
| B-3 | 100年6月8日府都新字第10001419200號   | 臺北市文山區萬慶段二小段6地號等44筆土地為更新單元          |
| B-4 | 100年8月12日府都新字第10002110200號  | 臺北市文山區萬慶段一小段121地號等42筆土地為更新單元        |
| B-5 | 100年9月28日府都新字第10002897400號  | 臺北市文山區萬慶段三小段78地號等7筆土地為更新單元          |
| B-6 | 101年12月22日府都新字第10131858000號 | 臺北市文山區萬慶段二小段474地號等9筆土地為更新單元(已失效)    |
| B-7 | 103年3月26日府都新字第10231302500號  | 臺北市文山區景美段一小段554-2地號等18筆土地為更新單元(已失效) |
| B-8 | 106年10月30日府都新字第10630281300號 | 劃定臺北市文山區萬慶段二小段296地號等22筆土地為更新單元(已失效) |





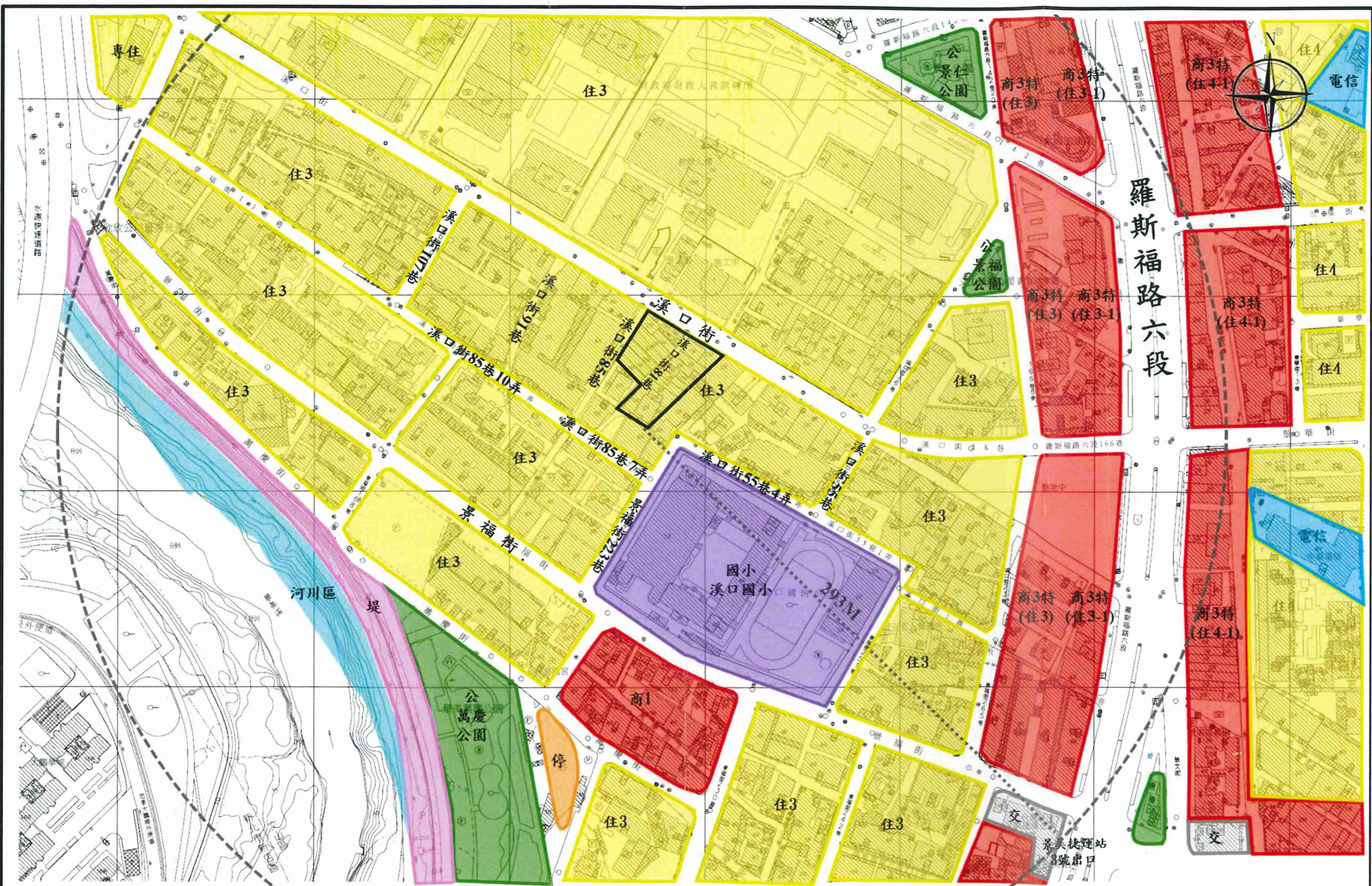
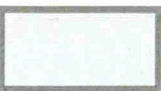


圖2：更新單元都市計畫圖

圖例：

- |                                                                                      |      |                                                                                       |      |                                                                                       |      |                                                                                       |      |                                                                                       |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|  | 更新單元 |  | 住宅區  |  | 商業區  |  | 國小用地 |  | 停車場用地 |
|  | 公園用地 |  | 電信用地 |  | 堤防用地 |  | 河川區  |  | 交通用地  |

比例尺：1/2000





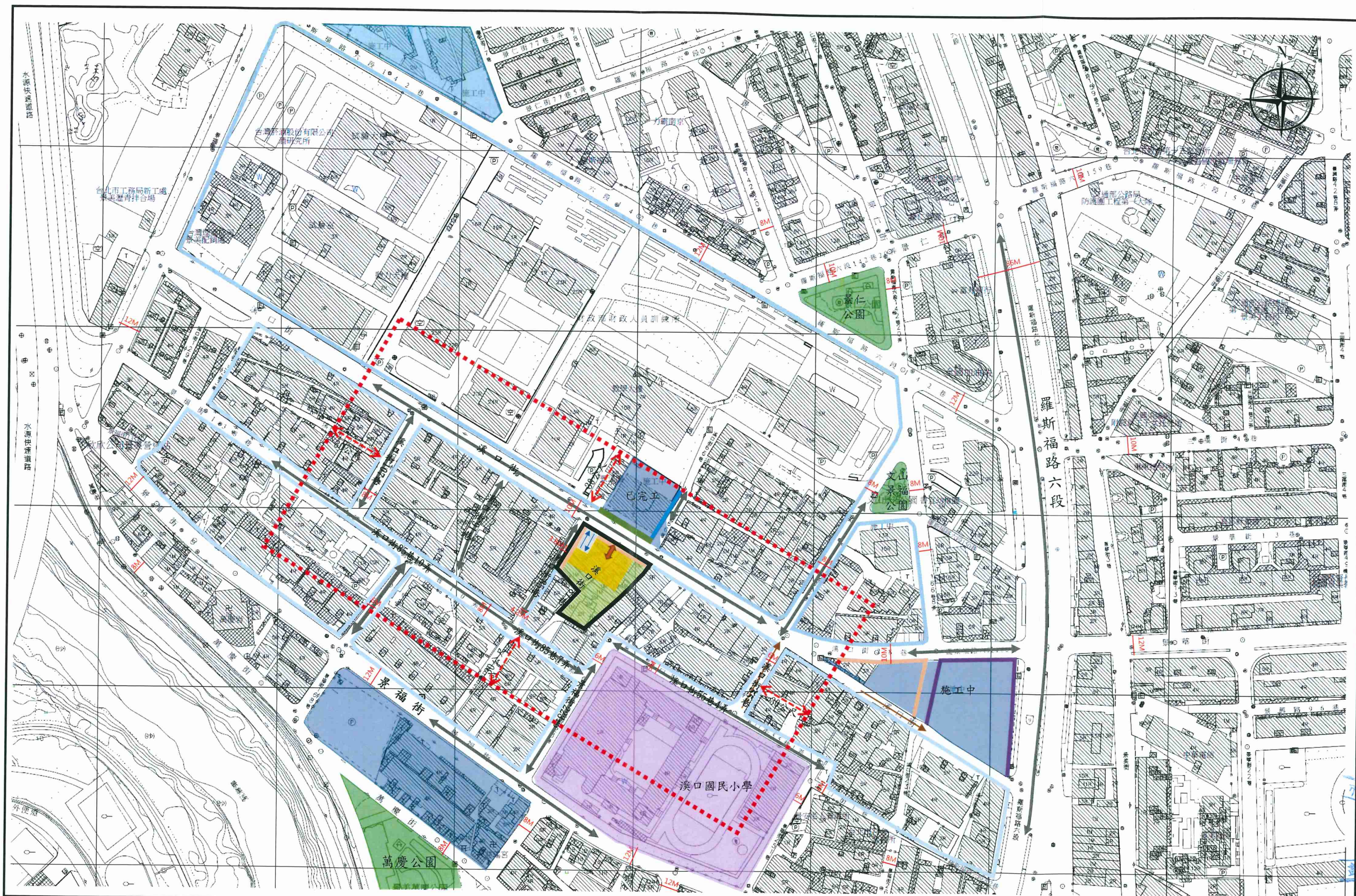


圖3：更新單元所在街廓及相鄰街廓  
道路對側進深30公尺範圍建議圖  
比例：1/2000

- |            |            |                   |      |      |          |                    |                                          |
|------------|------------|-------------------|------|------|----------|--------------------|------------------------------------------|
| 更新單元       | 建議範圍       | 30公尺              | 建築量體 | 綠化空間 | 車道出入口    | 停車場動線              | 人行出入口動線<br>(實際人行出入口位置以臺北市府核定之都市更新事業計畫為準) |
| 雙向車道       | 單向車道       | 退縮2M以上無遮簷人行道      | 公園用地 | 國小用地 | 周邊事業計畫範圍 | 留設騎樓或3.64M以上無遮簷人行道 |                                          |
| 退縮2M無遮簷人行道 | 退縮6M無遮簷人行道 | 建議退縮2M以上無遮簷人行道或騎樓 |      |      |          |                    |                                          |







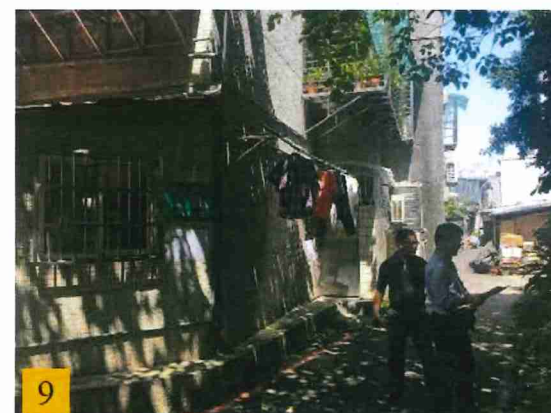
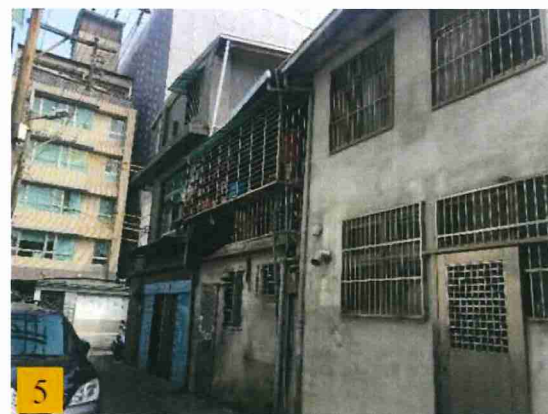
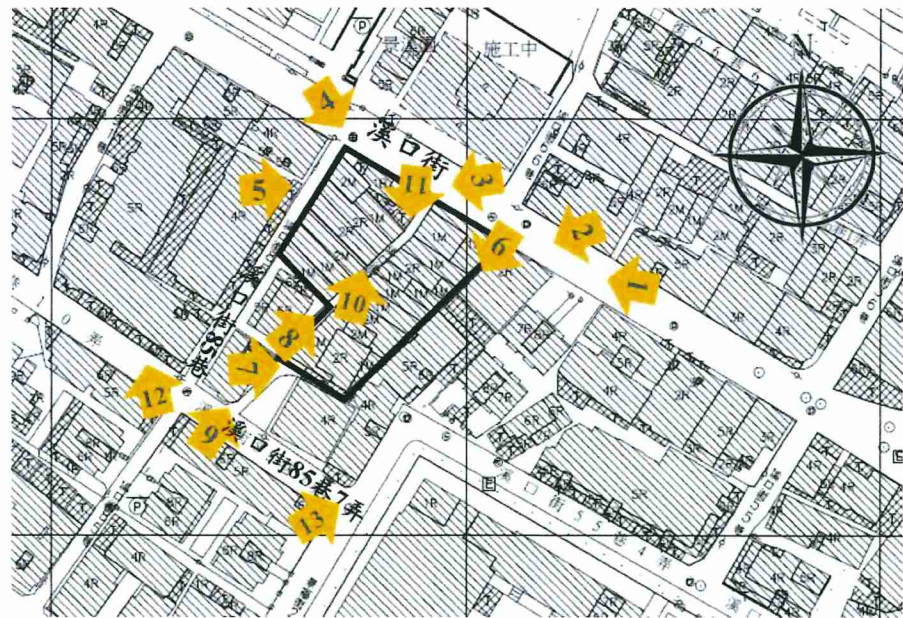


圖5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例：



更新單元



編號

拍攝角度



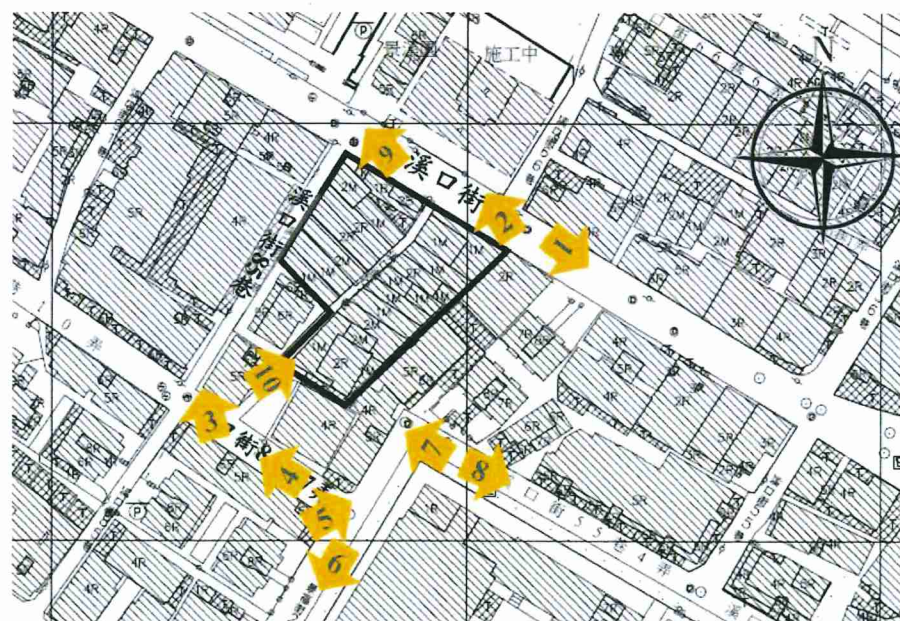


圖6：更新單元範圍外及周邊現況圖

圖例：



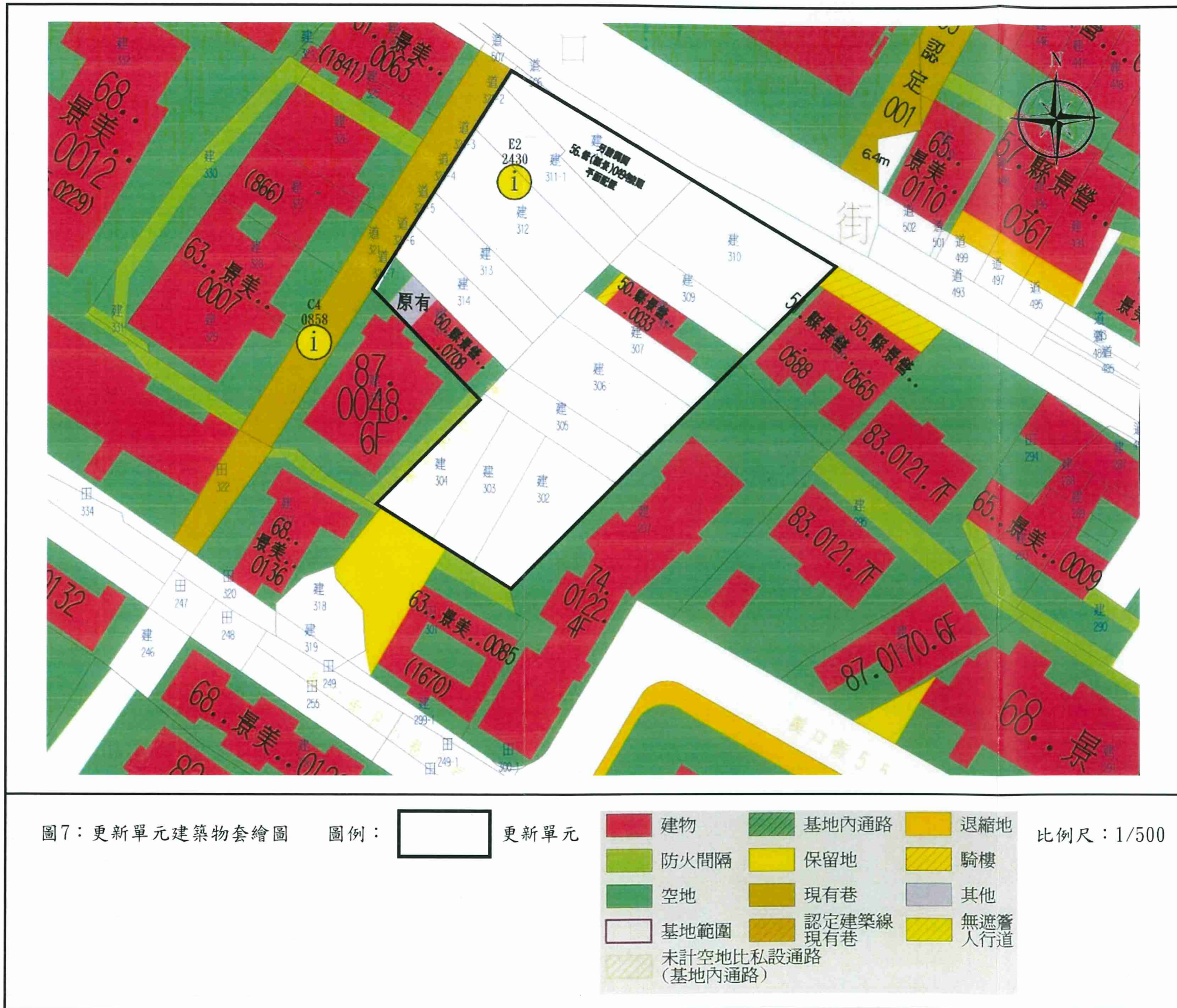
更新單元



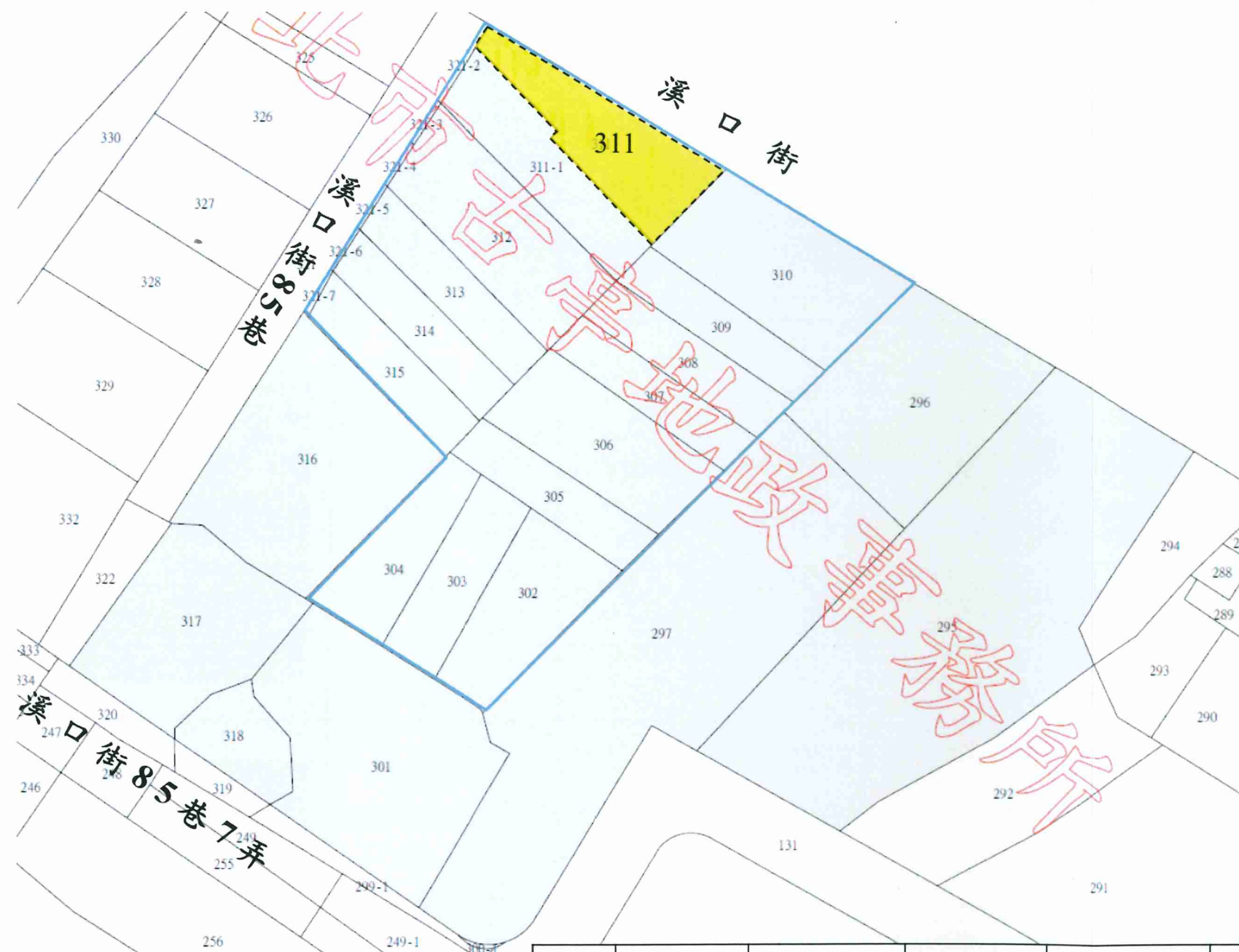
編號

拍攝角度









| 編號 | 土地權屬 | 管理機關         | 土地面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 權利範圍  | 土地持分<br>面積(m <sup>2</sup> ) | 佔更新單<br>元比例(%) |
|----|------|--------------|---------------------------|-------|-----------------------------|----------------|
| 1  | 國有土地 | 財政部國有<br>財產署 | 134.00                    | 全部    | 134.00                      | 8.14%          |
| 2  | 私人土地 | 詳謄本清冊        | 1,512.00                  | 詳謄本清冊 | 1,512.00                    | 91.86%         |
| 合計 |      |              | 1,646.00                  |       |                             | 100.00%        |

圖8：更新單元地籍圖

圖例：



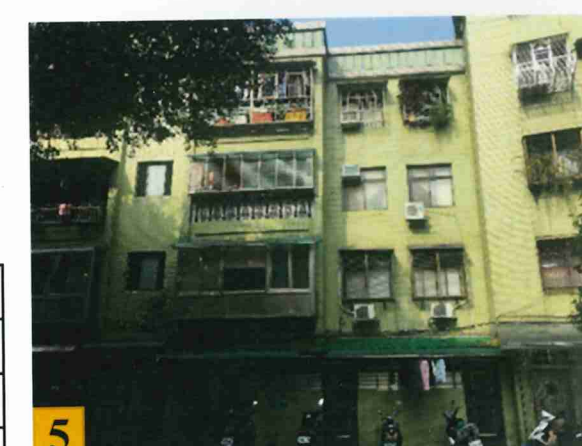
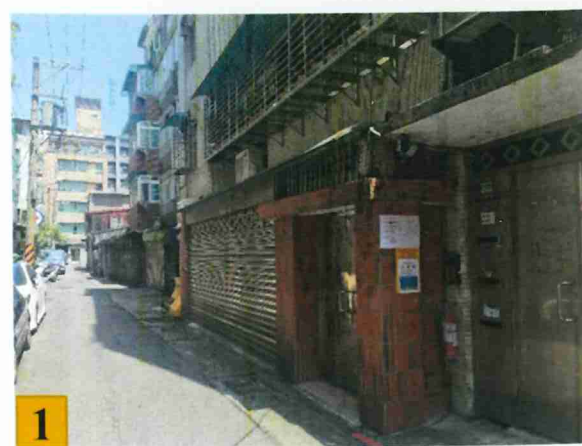
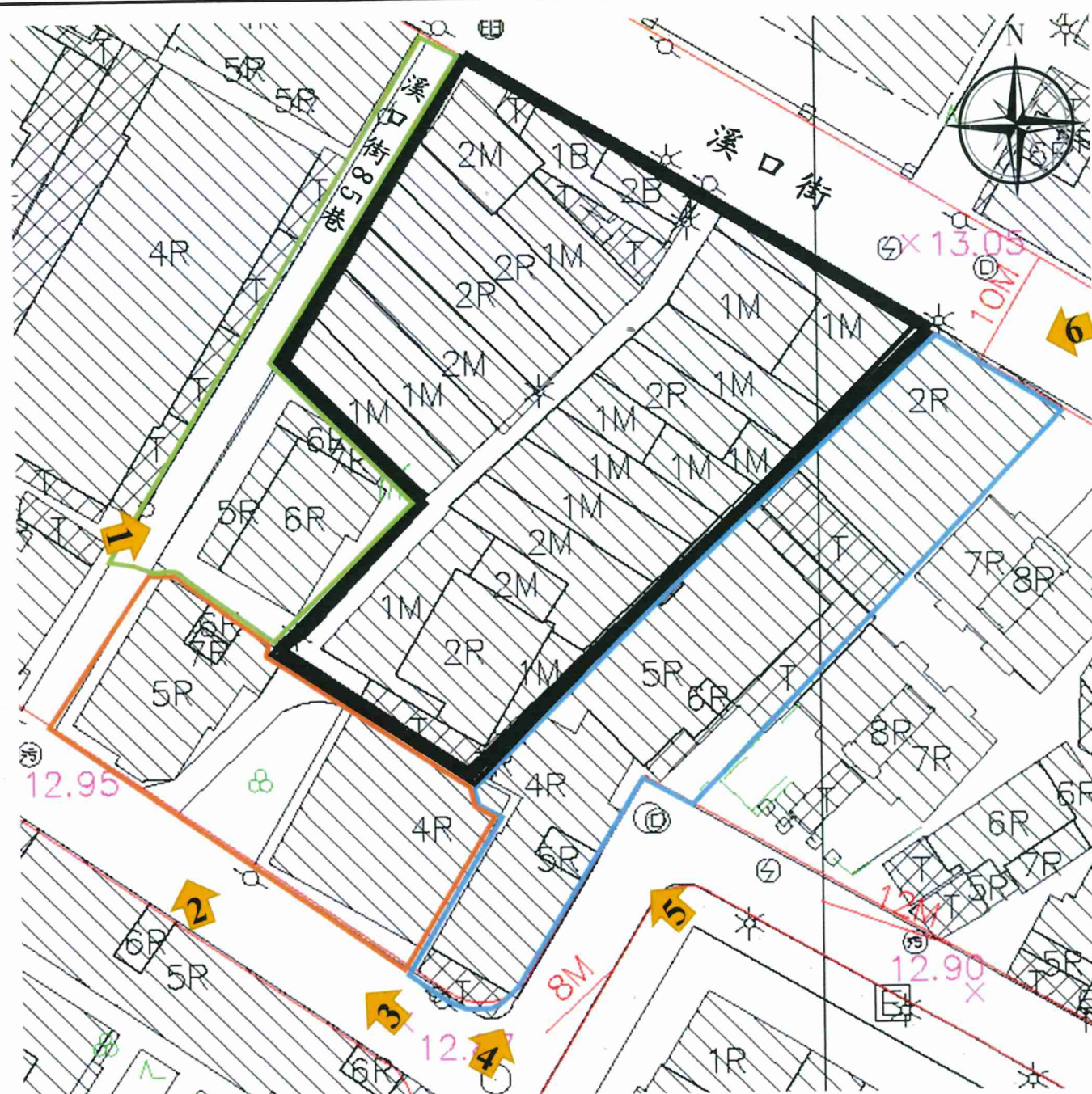
更新單元



國有土地(中華民國/財政部國有財產署)

比例尺：1/500





| 位置   | 地號  | 面積(m <sup>2</sup> ) | 建築物樓層 | 建築物年期(年) | 意願統計結果 |
|------|-----|---------------------|-------|----------|--------|
| 東側鄰地 | 296 | 255.00              | 2層    | 53       | 0%     |
| 東側鄰地 | 297 | 684.00              | 5層    | 34       | 0%     |
| 南側鄰地 | 301 | 331.00              | 4層    | 44       | 0%     |
| 南側鄰地 | 318 | 64.00               | 無     | -        | 0%     |
| 南側鄰地 | 317 | 203.00              | 5層    | 38       | 0%     |
| 西側鄰地 | 316 | 296.00              | 6層    | 17       | 0%     |
| 西側鄰地 | 321 | 217.00              | 無     | -        | 0%     |

圖9：鄰地協調範圍示意圖

圖例：



更新單元



東側鄰地範圍



南側鄰地範圍



西側鄰地範圍

編號

拍攝角度



## 附錄一、公民或團體陳情意見處理情形

### (一) 鄰地協調時，與 296 地號祭祀公業往來之函文

| 編號 | 陳情日期      | 陳情人及陳情位置                                    | 陳情理由                                 | 協調及處理情形                                                                                                                                                                                                                 |
|----|-----------|---------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 107.12.21 | 祭祀公業法人<br>臺北市高○淵/<br>296、297、301、<br>317 地號 | 口頭同意參與，但不簽<br>意向書與同意書，條件<br>另議。(詳 1) | 已於 107 年 12 月 25 日<br>發函說明 105 年 11 月<br>14 日申請自行劃定時，<br>曾將陳情人地號納入<br>範圍(詳 2、3)，後因未<br>獲得派下員共識而無法<br>取得事業計畫同意書，<br>致事業計畫未能順利報<br>核，現為顧及大多數地<br>主權益，而排除陳情人<br>地號重新劃定。如陳情<br>人願意參與，須按規定<br>出具意願書並同意採權<br>利變換方式實施都市更<br>新。 |

1.祭祀公業法人臺北市高○淵 107 年 12 月 21 日祭公淵人(義)字第 1071202 號函

2.福隆建設股份有限公司 107 年 12 月 25 日福溪口字第 1071225001 號函

3.福隆建設股份有限公司 107 年 10 月 4 日福溪口字第 1071004001 號函





# 祭祀公業法人臺北市高○淵函

與正本相符

地址：臺北市萬慶街18號5樓

承辦：李依恬

電話：02-29325085

傳真：02-29328335

電子信箱：lee\_234@msn.com



106

台北市大安區復興南路一段243號9樓之1

受文者：黃○琴

發文日期：中華民國107年12月21日

發文字號：祭公淵人(義)字第1071202號

速別：速件

附件：

主旨：有關「申請自行劃定臺北市文山區萬慶段二小段302地號等21筆土地為更新單元」相鄰土地參與更新意願案，請查照。

說明：

- 一、依據107溪口二字第001號函辦理。
- 二、本公業大會全體口頭同意參與臺北市文山區萬慶段二小段296地號都市更新案，但不簽意向書及同意書，條件另議。

正本：黃○琴

副本：臺北市都市更新處、臺北市文山區景慶里里長

代表法人之管理人 高○義





福隆建設股份有限公司

函

107.12.27 收文第0655

地址：106 臺北市復興南路一段 243 號 9 樓之 1  
電話：(02) 2707-2577 分機 505  
承辦人：黃○琴

與正本相符



116 臺北市文山區景福街 147  
之 1 號

受文者：東亞建築經理股份有  
限公司

發文日期：中華民國 107 年 12 月 25 日

發文字號：福溪口字第 1071225001 號

速別：速件

附件：

主旨：有關「申請自行劃定臺北市文山區萬慶段二小段 302 地號等  
21 筆土地為更新單元」案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴公業 107 年 12 月 21 日祭公淵人(義)字第 1071202 號  
函。
- 二、依據臺北市政府 103 年 8 月 13 日公告實施「臺北市自行  
劃定更新單元重建區段作業須知」及 102 年 1 月 1 日公告  
實施「臺北市自行劃定重建更新單元召開更新單元範圍內  
說明會及相鄰土地協調會須知」第三項第八點申請人應訂  
定一定期間辦理意願調查，其期間不得少於 14 日；意願  
調查表格之內容及格式由都發局定之。另第三項第九點申  
請人應於意願調查期間截止後統計土地及合法建築物所  
有權人意願，並將意願調查統計結果寄發予通知對象。
- 三、有關 貴公業來函表示之意見，本公司已收悉。本案依規  
定應檢附所有權人意願調查統計結果及參與更新意願書





送臺北市都更處審查，故仍建請 貴公業依循前二項相關  
規定辦理，以利後續作業。

與正本相符

劉雄吉

四、查本案原址同小段 296 地號等 22 筆土地前曾申請都市更新重建(以下簡稱前案)。前案於 105 年 11 月 14 日申請自行劃定更新單元，106 年 10 月 30 日經臺北市政府府都新字第 10630281300 號核准。原擬於 107 年 9 月 5 日申請都市更新事業計畫報核，然多次與 貴公業進行溝通說明，並未獲得派下員大會表決投票達成共識，除事業計畫並未順利報核外，前案劃定單元亦已失效。為顧及大多數地主之權益，本公司特於 107 年 10 月 4 日福溪口字第 1071004001 號函通知，重新劃定更新單元中將不包括權屬於 貴公業之萬慶段二小段 296 地號土地與合法建築物。

五、有關 貴公業 107 年 12 月 21 日函中所提之條件另議部分，因本案將依都市更新條例規定之權利變換方式實施，特此說明。

正本：祭祀公業法人臺北市高○淵

副本：臺北市都市更新處、臺北市文山區景慶里里長、東亞建築經理股份有限公司

申請人 劉○雄



預定實施者 福隆建設股份有限公司





與正本相符

劉吉雄

## 福隆建設股份有限公司 函

聯絡地址：臺北市復興南路一段 243 號 9 樓之 1

聯絡電話：02-2707-2577# 505

聯絡人：黃○琴

11671

臺北市文山區萬慶街18號5樓

受文者：祭祀公業法人臺北市高○淵

速 別：普通

發文字號：福溪口字第 1071004001 號

發文日期：中華民國 107 年 10 月 4 日

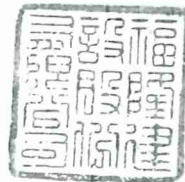
附 件：

主 旨：有關「擬訂臺北市文山區萬慶段二小段 296 地號等 22 筆土地  
為更新單元案」後續辦理事宜，請 查照。

說 明：

- 一、由本公司擔任實施者之「擬訂臺北市文山區萬慶段二小段 296 地號等 22 筆土地之都市更新事業計畫案」經 貴公業於一〇七年八月二十六日派下員大會表決投票，很遺憾未能獲得貴派下員支持達成共識。本案因而未能於一〇七年九月五日前送件申請事業計畫，故本劃定單元依台北市相關規定已經失效。
- 二、為本案大多數地主之權益，本公司將向主管機關申請重新劃定另更新單元。本公司尊重 貴公業派下員之最後決定，故於新劃定更新單元中將不包括權屬於 貴公業之萬慶段二小段 296 地號之土地，特此通知。

正本：祭祀公業法人臺北市高○淵



實施者：福隆建設股份有限公司





## 附錄二、相關函文

- (一) 臺北市政府文化局 107 年 11 月 19 日北市文化資字第 1076008670 號函
- (二) 臺北市政府工務局水利工程處 107 年 11 月 19 日北市工水下字第 1076025269 號函
- (三) 臺北市瑠公農田水利會 107 年 11 月 15 日瑠農管字第 1070051428 號函
- (四) 財政部國有財產署北區分署 107 年 11 月 28 日台財產北改字第 10700337070 號函
- (五) 臺北市政府都市發展局 108 年 3 月 11 日北市都新字第 1083022022 號函
- (六) 財政部國有財產署北區分署 108 年 3 月 8 日台財產北改字第 10800049080 號函
- (七) 臺北市政府 108 年 9 月 19 日府都新字第 10830174623 號函
- (八) 彰化縣員林市公所 109 年 5 月 11 日員市財字第 1090014718 號函
- (九) 臺北市政府 109 年 8 月 17 日府都新字第 1097018679 號函



檔 號：  
保存年限：

與正本相符

臺北市府文化局 函

107年11月19日收文第2082號

地址：臺北市信義區市府路1號6樓東北區  
承辦人：莊蕙綺  
電話：27208889分機3636  
電子信箱：bt-chcl644@mail.taipei.gov.t

W

受文者：東亞建築經理股份有限公司

發文日期：中華民國107年11月19日  
發文字號：北市文化文資字第1076008670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「本市文山區萬慶段二小段302地號等21筆土地」範圍內是否涉及文化資產及受保護樹木1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司107年11月9日107東專字第0086號函。
- 二、本案基地範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟、列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
- 三、惟未來進行營建工程或其他開發行為時，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者，仍須依據文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。
- 四、依現行「臺北市樹木保護自治條例」等相關規定，本市受保護樹木採現地測量方式認定；本市轄區內各該工程之建設開發者，應自行派遣專案人員量測開發區內喬木樹籍資料並簽證負責。該基地內樹木有達受保護認定標準者，併應提送保護計畫或移植與復育計畫等至主管機關審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。
- 五、經查貴公司檢附空照圖及基地範圍現況照片等相關資料，



與正本相符

基地內無任何喬木，本局無特殊列管事項。

正本：東亞建築經理股份有限公司

副本：東亞建築經理股份有限公司  
交換章

裝



訂

線



市更新處  
企劃科



正 本

檔 號：

保存年限：

與正本相符

## 臺北市政府工務局水利工程處 函

10053

臺北市中正區忠孝東路2段94號9樓

受文者：劉○雄君

發文日期：中華民國107年11月19日

發文字號：北市工水下字第1076025269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：陳彥錡

電話：27208889/1999轉2641

傳真：02-27226313

電子信箱：da\_10912@mail.tapei.gov.tw

主旨：有關臺端函詢於本市文山區萬慶2小段302地號等21筆土地內是否有涉及公共排水溝渠及辦理排水改道等事宜案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端107年11月9日107溪口二字第001號函。
- 二、旨揭地號土地經本處於107年11月13日派員查勘案址結果，尚無發現公共排水溝，惟日後基地開發時，若發現未登錄之雨水下水道系統，應立即停工，並通知本處赴現場勘驗，並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它設施，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，併建號備具相關排水改道計畫書向本市建管處申請函轉過處審查。

正本：劉○雄

君副本：

處長 陳郭正



本案依分層負責規定  
授權業務主管決行





正 本

檔 號：  
保存年限：

與正本相符

## 台北市瑠公農田水利會 函

地址：台北市松山區民生東路3段107巷6號

100

台北市忠孝東路2段94號9樓

承辦人：周文鈞

電話：(02)2713-0025#176

傳真：(02)2719-5748

電子信箱：f19640515@liugong.org.tw

受文者：劉○雄 君

發文日期：中華民國107年11月15日

發文字號：瑠農管字第1070051428號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 台端函詢「劃定臺北市文山區萬慶段二小段302地號等21筆土地為更新單元」此範圍是否涉及本會溝渠事項案，經查該案範圍內並無本會灌溉溝渠，復請查照。

說明：復台端107年11月9日107溪口二字第001號函。

正本：劉○雄 君  
副本 本會管理組



# 會長 林 濟 民





正本

與正本相符

財政部國有財產署北區分署 函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓

聯絡方式：謝先生 02-27814750#1790

臺北市復興南路1段243號9樓之1

受文者：劉○雄 君 聯絡人：黃○琴  
君

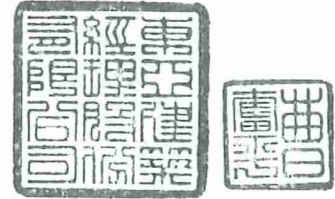
發文日期：中華民國107年11月28日

發文字號：台財產北改字第10700337070號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：



主旨：台端訂於107年12月11日召開「劃定臺北市文山區萬慶段二小段302地號等21筆土地為更新單元案」範圍內說明會，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依台端107年11月26日107溪口二字第002號開會通知單辦理。
- 二、都市更新主管機關於核准或核定都市更新申請人申請劃定都市更新單元、擬具、變更都市更新事業概要、擬訂、變更都市更新事業計畫或權利變換計畫前，先徵詢範圍內國有土地管理機關時，管理機關應明確表達國有土地是否參與更新。爰有關旨述劃定範圍內本署經管同小段311地號國有土地及113建號國有房屋參與都市更新意願乙節，本分署將俟都市更新主管機關徵詢時，再行表達意見。

正本：劉○雄 君 聯絡人：黃○琴 君

副本：

分署長 黃偉政





副 本

檔 號：

保存年限：

與正本相符

## 臺北市府都市發展局 函

10053

臺北市中正區忠孝東路2段94號9樓

受文者：東亞建築經理股份有限公司

發文日期：中華民國108年3月11日

發文字號：北市都新字第1083022022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.tapei.gov.tw

108年3月13日收文第0120號

主旨：有關臺端委託東亞建築經理股份有限公司申請自行劃定「臺北市文山區萬慶段二小段302地號等21筆土地為更新單元」一案涉公有土地參與都市更新意見，轉知公有土地經管機關意見，請查照。

說明：

- 一、依財政部國有財產署北區分署108年3月8日台財產北改字第10800049080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，如有疑問請逕洽本市都市更新處，當竭誠為您解答。

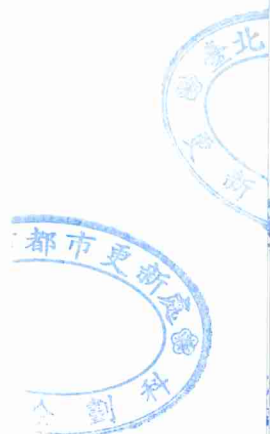
正本：劉○雄君

副本：東亞建築經理股份有限公司（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





檔 號：  
保存年限：

與正本相符

## 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：謝先生 02-27814750#1790

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年3月8日  
發文字號：台財產北改字第10800049080號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：



主旨：貴局為劉○雄君委託東亞建築經理股份有限公司申請自行劃定「臺北市文山區萬慶段二小段302地號等21筆土地為更新單元」，函詢本署經管國有土地參與都市更新意見乙案，請查照。

說明：

- 一、依貴局108年2月22日北市都授新字第10830016002號函辦理。
- 二、查旨述範圍內本署經管同小段311地號國有土地，目前尚無其他使用計畫，原則同意納入更新單元範圍，並不主導辦理都市更新。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」（下稱處理原則）等相關規定辦理。
- 三、另查上開本署經管311地號國有非公用土地面積合計為134平方公尺，占更新單元總面積1,646平方公尺之比例為8.14%，依處理原則第5點規定，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例規定讓售實施者，惟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計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後

都市發展局 1080308



\*BCAA1083022022\*



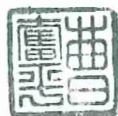
與正本相符

之房地。至坐落於前述311地號上本署經管同小段113建號  
國有房屋，依處理原則第15點規定，都市更新單元範圍內  
之國有地上物，應併同坐落之國有土地處理。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：

2019/03/08 文  
交 10:39:48 章





副 本

檔 號：

保存年限：

與正本相符

## 臺北市政府 函

10053

臺北市中正區忠孝東路2段94號9樓

受文者：東亞建築經理股份有限公司

發文日期：中華民國108年9月19日

發文字號：府都新字第10830174623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：許偉恩

電話：02-27815696轉3023

電子信箱：ur00577@mail.taipei.gov.

tw

108年9月20日收文第0468號

主旨：有關臺端(貴公司)申請自行劃定更新單元案件涉「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」相關內容者，請於文到3個月內檢討補正，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、茲因108年1月30日修正公布之都市更新條例第23條規定略以：「未經劃定或變更應實施更新之地區，有第6條第1款至第3款或第6款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元...」，致「臺北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(以下簡稱本標準)」



與正本相符



之「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200公尺以內(以下簡稱重大建設指標)」不得再作為申請自行劃定更新單元之評估標準，爰本府停止受理該款申請自行劃定更新單元，先予敘明。

查本標準前以107年8月1日臺北市政府(107)府法綜字第1076017018號令修正發布並於107年9月15日施行，故以重大建設指標申請自行劃定更新單元者，應配合檢討事項說明如下：

- (一)107年9月15日修正施行前已申請尚未核准之更新單元劃定案：依本標準原第2條指標6申請者，應依申請時法令檢討其他可適用指標。
- (二)107年9月15日修正施行後：依本標準第2條第5款申請者，應依現行法令檢討其他可適用指標。

三、綜上，請申請人於文到三個月內依相關規定補正並函送檢討書件至本市都市更新處，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。



與正本相符

正本：

副本：



# 市長柯文哲

本案依分層負責規定授權業務主管決行



發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

與正本相符

## 彰化縣員林市公所 函

10666

臺北市復興南路一段243號9樓之1

地址：51041彰化縣員林市三民街18號

承辦人：蔡欣祐

電話：(04)8347171#552

傳真：(04)8316476

電子信箱：bmt0709@yuanlin.gov.tw

受文者：劉○雄君

發文日期：中華民國109年5月11日

發文字號：員市財字第1090014718號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：



主旨：有關臺端申請辦理「劃定臺北市文山區萬慶段二小段302地號等21筆土地為更新單元」案，函詢本市有臺北市文山區萬慶段二小段321地號土地參與更新之意願，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復臺端109年4月29日福溪口字第1090429001號函。
- 二、本所原則同意參與都市更新案，並按應有之權利價值選擇參與分配或領取現金補償，先予敘明。
- 三、基於公產管理機關之職責，倘無法依說明二方式實施，本所不同意將本市有土地納入都市更新單元範圍。

正本：劉○雄君

副本：本所財政課

市長 游振雄





正 本

檔 號：

保存年限：

與正本相符

## 臺北市政府 函

10053

臺北市中正區忠孝東路二段94號9樓

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓

受文者：東亞建築經理股份有限公司(討1)

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8月17日

發文字號：府都新字第1097018679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



109年8月17日收文第0496號

主旨：檢送本府109年7月31日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第428次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、本府109年7月21日府都新字第1097015287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：臺北市府都市發展局 黃召集人景茂、臺北市府都市發展局 方副召集人定安、臺北市都市更新處 陳副召集人信良、臺北市府財政局 黃委員蕙庭、臺北市府地政局 黃委員嫩雲、臺北市府交通局 楊委員欽文、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、臺北市府法務局 宋委員慶珍、臺北市府消防局 畢委員幼明、林委員秋綿、蕭委員麗敏、遲委員維新、鄭委員淳元、黃委員志弘、鄭委員凱文、何委員芳子、簡委員伯殷、林委員光彥、唐委員惠群、謝委員慧鶯、簡委員裕榮、簡委員文彥、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、臺北市府財政局 陳幹事進祥、臺北市府財政局 許幹事珍妮、臺北市府財政局 戴幹事國正、臺北市府財政局 楊幹事蜀娟、臺北市府地政局 鄭幹事益昌、臺北市府地政局 洪幹事于佩、臺北市府地政局 吳幹事丹鈴、臺北市府地政局 沈幹事冠佑、臺北市府交通局 吳幹事瑄俞、臺北市府交通局 蔡幹事于婷、臺北市府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市府社會局 許幹事韶芹、臺北市府文化局 黃幹事若津、臺北市府文

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、財政部國有財產署(討1、討4)、財政部國有財產署北  
區分署(討1、討4)、臺北市都市更新處更新企劃科(討1)、臺北市政府財政局(討2、  
討4)、臺北市政府捷運工程局(討3)、臺北大眾捷運股份有限公司(討3)、劉○雄君(  
討1)、東亞建築經理股份有限公司(討1)、祭祀公業法人臺北市高積淵(討1)、連○  
德(討1)、同發建設股份有限公司(討2)、信實都市開發股份有限公司(討2)、元創建  
築師事務所(討2)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討2)、中國建築經理股份有限公  
司(討3)、財團法人都市更新研究發展基金會(討3)、呂建勳建築師事務所(討3)、巨  
秉不動產估價師聯合事務所(討3)、宏大不動產估價師聯合事務所(討3)、戴德梁行  
份有限公司(討4)、張志誠建築師事務所(討4)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討4)、  
信義不動產估價師聯合事務所(討4)、宏大不動產估價師聯合事務所(討4)、程○  
倫(討4)、邱○鉉(討4)、邱○傑(討4)、邱○勝(討4)、呂○川(討4)、賴○蘭(討4)、  
陳○文(討4)、華泰商業銀行股份有限公司(討4)  
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 428 次會議紀錄

與正本相符

109 年 8 月 17 日府都新字第 1097018679 號

壹、時間：民國 109 年 7 月 31 日（星期五）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<sup>代</sup>、陳副召集人信良<sup>代</sup>、（討論提案一至三由方副召集人定安主持、討論提案四由陳副召集人信良主持）

肆、出席單位及人員：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「臺北市文山區萬慶段二小段302地號等21筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 陳鈺晴 2781-5696#3035）

討論發言要點：

（一）本案討論前，唐委員惠群已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 13 點規定，自行離席迴避。

（二）財政部國有財產署北區分署（書面意見）

查本案範圍內涉財政部國有財產署（下稱本署）經管同小段311地號國有土地，本分署前以108年3月8日台財產北改字第10800049080號函原則同意納入更新單元在案。

（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）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。

（五）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本案為申請劃定更新範圍，無涉本局事項，無意見。

（六）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）



無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

無意見。



(八) 方副召集人定安

本案陳情人 (同小段296地號之土地所有權人) 已表達強烈參與意願，為顧及大多數所有權人之權利，爰請陳情人儘速提供事業計畫同意書，逾期未提供則依照原申請劃定範圍核准。

(九) 陳副召集人信良

本案同小段296地號若未參與本次都市更新案件，未來仍可單獨建築，故為保障本案未來可順利推動，建請本案陳情人 (同小段296地號之土地所有權人) 於時限內提供事業計畫同意書等相關文件，以利後續事業計畫能順利推動。

(十) 蕭麗敏委員

因現行事業計畫同意書中需載明所有權人同意權利價值比率或分配比率，仍請本案預定實施者提供詳細相關資料予陳情人，避免日後其他爭議。

(十一) 鄭委員淳元

本案就申請人提出之規劃構提供以下建議：

1. 本案目前規劃構想之車道設置於溪口街，惟考量該街道車流量較大，爰請申請人再考量未來車道之規劃設計。
2. 有關本案退縮留設人行步道或騎樓等相關規定，請再考量溪口街沿街面之整體規劃設計。

(十二) 虞委員積學

本案更新單元範圍內有一現有巷溪口街81巷穿越本案基地，後續宜再考量有關廢巷改道之相關議題。

(十三) 簡委員伯殷

1. 請釐清更新單元南側相鄰土地是否涉及畸零地。
2. 有關廢巷改道及溪口街 85 巷是否有指定建築線，及其所涉及之法令相關規定，請再釐清。

申請人說明及回應：



本相符

本案範圍前已於 106 年 10 月 30 日核准劃定更新單元（包含同小段 296 地號）（下稱該地號），惟祭祀公業內部未達成共識，致未能於時限內報核事業計畫。本案癥結點在於該地號皆為口頭同意參與意願，但俟簽署事業計畫同意書階段則不願意簽署，惟本案更新單元範圍內合法建築物比例較低，如納入該地號後又拿不到事業計畫同意書，則合法建築物同意比例將降為 34.14%，導致本案又面臨無法辦理都市更新之困境。

決議：

（一）請陳情人於 109 年 8 月 31 日前出具事業計畫同意書，提送至臺北市都市更新處確認，逾期或未出具同意書則依申請人送件範圍辦理核准相關事宜。倘涉及調整更新單元範圍，請申請人仍須依本市都市更新自治條例劃定更新單元相關規定檢討。

（二）請申請人依委員意見詳實檢討車道設置規劃、畸零地檢討及涉及指定建築線等相關法令，再申請依程序審查。

## 二、「擬訂臺北市中正區臨沂段三小段 414 地號等 7 筆（原 11 筆）土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍調整（承辦人：事業科 倪敬敏 2781-5696#3086）

討論發言要點：

（一）臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

本局無意見。



（二）財政局 陳幹事進祥（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。

（三）交通局 蔡幹事于婷（書面意見）

本案係討論更新單元範圍調整，無涉交通議題，本局原則無意見。

（四）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案係更新單元範圍調整案，未涉本局權管，無意見。

（五）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本科無意見。

（六）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（七）簡委員伯殷

與正本相符



1. 本案擴大更新單元，無意見。

2. 本案更新單元是在100年公告劃定的，請問擴大更新單元的法令適用日為何？請實施者說明。

#### (八) 都市更新處

本案擴大更新單元範圍之法令適用日仍為實施者擬具都市更新事業計畫報核日103年6月3日。

決議：

同意本案同小段413、413-1、421地號等3筆土地納入更新單元，另請實施者於收受會議紀錄後3個月內與412、412-1地號等2筆土地及建物所有權人溝通協調，倘實施者取得100%同意比例，請檢附同意書等資料調整範圍並申請續審，若未取得100%同意比例，則維持本次審議會決議範圍續審。

三、「擬訂臺北市中山區長春段一小段764地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案(承辦人：事業科 陳穎慧 2781-5696#3073)」

討論發言要點：

(一) 本案討論前，謝委員慧鶯已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13點規定，自行離席迴避。

(二) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

1. 事業計畫表11-1營建工程標準造價計算表，其中1F高度加成為6.5%，應請實施者檢視修正。

2. 事業計畫表11-2營建工程費用估算表，其中「平均單價」之單位為：(元/m<sup>2</sup>)，應請實施者檢視修正。

3. 本案鑽探費用以報價單金額465,150元提列，高於提列規定之375,000元請實施者說明依報價單提列之特殊需求後，提請審議會審議。

4. 本案額外提列新增捷運出入口公益設施設置費用33,000,000元、交通影響評估300,000元、捷運設施安全影響評估183,750元及消防性能設計審查2,100,000元等，請實施者說明提列必要性及合理性後，提請審議會審議。另依附錄七所附相關合約與費用證明文件，並無前開新增捷運出入口設置費用之合約或報價單，應請實施者檢附新增捷運出入口設置費用之合約或報價單佐證。

5. 本案提列更新前測量費用200,000元，與所附報價單金額62,475元不一致，應請實施者釐清修正。



與正本相符

6. 本案貸款期間依提列公式計算以51個月提列，惟依事業計畫表11-5現金流量表顯示，本案融資本金於第42個月清償。因本案貸款期間高於一般審議案例之36個月，倘實際貸款期間為42個月，建請實施者依實際貸款期間計算提列。
7. 依附錄七所附信託契約書影本，本案信託合約有二，合約一為委託人元鼎投資股份有限公司等8人委託彰化銀行股份有限公司擔任受託人，合約金額9,626,430元，合約二為委託人彰化銀行股份有限公司委託元大商業銀行股份有限公司擔任受託人，合約金額1,373,570元。請實施者說明本案簽訂2份信託合約之原由及必要性後，提請審議會審議。
8. 有關風險管理費之提列，請依第134次及214次審議會決議，應不得納入容積移轉費用計算。
9. 本案人事管理費(5%)、風險管理費(12%)，共同負擔比例23.92%，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。
10. 本案提列容積移轉辦理費用325萬元，與所附相關合約書影本合計金額230萬元不一致，應請實施者釐清說明。

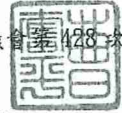
### (三) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

事業計畫停車位為194個，估價報告為182個；簡報P39二樓以上均價為131.88萬元/坪，估價報告為129.63萬元/坪，以上請釐清，餘無其他意見。

### (四) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

#### 1. 事業計畫書

- (1) 審-1 都更審議資料表，實設汽車停車位(平面)一欄似有誤，請修正。
- (2) 109年3月27日專案會議回應綜理表，請將事業計畫書審意見5.之回覆意見及辦理情形所述，「本案地下停車場所有汽車停車格為皆預留管線，管線位置現況尚未確認，無法標示於圖面」等文字補充標示於地下停車場配置圖。
- (3) P.3-3 表3-4 南京東路車道數似有誤；另請補充龍江路相關資料。
- (4) P.3-7 停車供需分析，本基地衍生汽機車數量與都更審議資料表及交評報告書P.42、46所載不符；另所述基地無設置自行車位一事，與P.8-7圖說F不符，以上請確認修正。另請補充標示臨時停車位於B2之設置位置。
- (5) P.8-8 車道出入口應設置反射鏡，請於P.17-24補充標示其設置位置。
- (6) P.17-46 圖17-42 本案公益設施新增捷運出入口，考量使用特性，建議將電梯及樓梯之設置位置予以調整互換，以避免等候搭乘電梯隊伍妨礙樓梯



使用者行進動線，並請以不同圖例分別標示兩者之進出動線。

(7)請參照交評報告書修正事業計畫內容，以維兩者一致性。

## 2. 交評報告

(1)109年3月27日專案會議回應綜理表，交評報告書審意見4.之回覆意見及辦理情形所述顧客停車需求似有誤，請確認修正。

(2)本基地臨復興北路側現有公車站位，未來基地開發建築施工期間對該公車站位影響為何，請併予補充說明；另請依規定程序研提施工交通維持計畫送本市道安會報審查，相關交通配套措施以實際提送審竣後之版本為準。

## (五) 消防局 蔡幹事長銘（書面意見）

1. 規劃之救災活動空間範圍內有排水溝、開挖地下室及人行道，應由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，並檢附簽證資料，且人行道應為硬質鋪面，不影響雲梯消防車通行使用。
2. 請確認規劃之救災活動空間範圍內無突出固定設施、障礙物、交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間其正上方均保持淨空，無高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。

## (六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿（書面意見）

P1.17-3 法定及實設汽車停車位數量不一，請釐清。

## (七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

本案前於109年5月26日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，請依更新審議會決議辦理後續。

## (八) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 本案公益設施為捷運(南京復興站)新增出入口屬特種建築物，是否符合「大眾捷運系統兩側禁限建辦法」檢討及相關規定，本處無意見。
2. 地面層設置陽台，要依內政部函釋標示它是屬於計建築面積，或為法定空地。從共專有圖面顯示，1樓為產權登記專有，其為計建築面積的門牌。
3. 2樓以上，有部分空間看似為免計容積部分，產權在共專有圖上為共用，而門通到陽台產權登記又為專有，而若要免計容積，就應該是共用，產權為共有。另垂直軸5跟6之間的陽台，不知道是怎麼進出的？是否也會遇到這個狀況。

## (九) 捷運工程局



與正本相符

1. 本案增設捷運出入口，捐贈為捷運設施，此已達成共識。
2. 針對捐贈設施，是否依照大眾運輸交通系統兩側禁限建辦法規定，主要是規定：原有既有的建築物是屬捷運設施，本案還未屬為特種建築物時，就不須按此辦法辦理。本案捐贈之前，仍需依照大眾運輸交通系統兩側禁限建辦法規定，相關資料送會捷運局進行審查完成後，再進行建照會審等機制。其後續捐贈作業完成後，此就屬捷運設施的一部分，就可當作特種建築物捷運設施連通的一部分，後續規範由捷運局內部進行審查作業管理。

(十) 臺北大眾捷運股份有限公司

建議本案捷運出入口等設計，還是依照原本與捷運局及實施者所討論的內容，維持不變。

(十一) 簡委員裕榮

合法建物拆遷補償費部分，建議請依 108 年 1 月 30 日修正前都市更新條例第 36 條規定提列。

(十二) 蕭委員麗敏

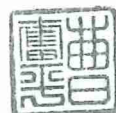
容移代金部分，一般通案之仲介費皆已包含辦理所有流程支付之費用，本案若已提列仲介費用，就不應另提列顧問委託辦理費 3,250,000 元，建議大會依通案性辦理審查，並建議刪除。

(十三) 遲委員維新

1. 金融保險業是會比一般商業使用差，所以往下調整，這點好像不是太合理，請估價師說明。
2. P69跟P117有誤植，包括許多標題前後寫反，但這個部分因為不影響結果，單純誤植修正就好。
3. P91法空的車位也納入估價，這個沒有什麼意見，但是因為估價師附的都是是一般平面空地那種停車場，那種停車場租金大概五千到七千，可是我們這個是法空的車位，使用性會比那種要便利很多。而且區域的停車位其實應該是不足的，這個部分因為我個人覺得他附在商辦大樓法空的停車場，租金應該會比那些高，所以這部分可能也請估價師說明。
4. 權變計畫第15章之平面圖說，請實施者標示清楚，事業計畫並同修正。
5. 建物清冊部分，在權變計畫的P11-4到P11-7，有些所有權欄位，請合併儲存格，這部分請表示清楚。
6. P11-4，序號一權利種類與事業計畫的P17-45不同，本案公益設施是增建捷

與正本相符

運入口，要標示「所有權」？請解釋說明。



7. 請實施者要考量，未來在辦理產權登記時之問題。
8. P17-7，共有部分的面積，持份加起來並不等於一，請檢視。
9. 金融保險業的店面規格較高，若是一般舊房子店面要改成金融保險業，反而要去做一些建照變更，增加無障礙設施，以我們標的所在位置南京東路、復興北路這個位子其實它就是傳統的銀行街了，這邊的用途主流就是金融保險業，建議估價租金應持平。

#### (十四) 楊委員欽文

1. 樓梯及電梯要換位子，請實施者解釋是否可行，應標示清楚，使其動線順暢。當初都審時已經有留緩衝空間，若電梯在後面，對於行人使用上會有部分干擾，請實施者與捷運公司確認。
2. 建議騎樓旁邊退縮做緩衝，若不大希望再進行更改，建議請與捷運局先協調好；若結構無法處理，本案人與其他進出通行動線，要標示清楚，建議在二樓做細緻處理，排隊動線要畫出來。

#### (十五) 黃委員嫩雲

##### 權利變換計畫

1. 表11-3建物登記清冊，所有權人欄請合併儲存格（即將橫線刪除），例如序號1, 5, 11, 14, 15, 18, 19, 43。
2. 表11-3建物登記清冊，
  - (1) 請釐清「所有權」或是「地上權」？序號1權利種類「所有權」（第11-4頁）與事業計畫案「公益設施-新增捷運出入口」計畫草案為「地上權」（第17-45頁）。
  - (2) 請確認戶數？更新後戶數42戶與表11-3建物登記清冊有43序號（第11-4頁）不一致？另請洽詢戶政單位序號1能否編訂門牌。
  - (3) 請再檢視「捷運設施」的產權登記？經查捷運南京復興站體沒有辦理產權登記（請再向地所確認），故本案捷運設施要有門牌才能單獨編列建號，無法依「公益設施-新增捷運出入」計畫草案辦理。
3. 表11-3建物登記清冊，請檢視共有部分面積/共有部分（1）持分合不等於1（第11-7頁）。
4. 請標示尺寸（第15-4頁至第15-24頁），例如一層平面圖左下方斜邊長寬等



尺寸(第15-4頁);二層平面圖上方右邊陽台長度等(第15-5頁);地下一層平面圖③~⑤~回填土~長度,右邊A~C長度,右下方回填土處寬度,左下方回填土處寬度等尺寸(第15-20頁),餘請自行檢視(事業計畫請併同檢視)。

(十六) 劉委員秀玲

事業計畫 P8-4,法定建蔽率 66.73%,法定容積率 1044.95%~~此為加計獎勵容積之後的數值~~,應是允建建蔽率 66.73%及允建容積率 1044.95%,請修正文字。

(十七) 都市更新處

1. 有關本案提列辦理容積移轉之顧問委託辦理費3,250,000元,未符合規定,建議不得提列,提請大會進行討論。
2. 合法建物拆遷補償費部分,建議請依108年1月30日修正前都市更新條例第36條規定提列。

實施者說明及回應:

- (一) 建築規劃設計部分,與捷運公司討論之結果,因應無障礙需求設置兩支電梯。若結構可調整,逕配合辦理,若無法調整,即設計針對1、2樓進出捷運車站部分作導引設施。
- (二) 交通規劃部分,本案有進行交通影響評估;依法規規定,施工前會與相關單位辦理會勘,並且規劃是否遷移等相關事項。
- (三) 消防救災部分,將依意見修正配合辦理。
- (四) 財務計畫部分,現金流量表後續將依據興建時間與貸款期間校正;其他相關誤植及需釐清修正部分配合辦理。
- (五) 針對鑽探費用的部分,主要超過提列標準的原因為,此基地原本有地下室,因地層跟建築結構設計的需求,依規定要鑽5孔,比提列標準多,亦是依實際認列。
- (六) 新增出入口費用部分,此費用係依相關案例提列,亦有請教捷運公司。後續項目及數量仍捷運公司實際需求,核實計算。捷運設施安全影響評估跟消防性能設計審查係依法規規定,係為實際會發生之費用。
- (七) 本案風管費未納入容積移轉的費用。
- (八) 代金部分,本案因爭取執行時程,將採預繳方式辦理,未來將採提報值與預繳值擇低認列。此案所有地主都是法人,容移代金顧問費係為本案容移顧問

代辦容移程序之委託費用，有正式合約，非仲介費，亦未屬代理實施者工作範圍，是否可以提列，遵照審議決議辦理。後續再依據結論跟業主做說明。

- (九) 由於本案所有權人皆為銀行，依地主協議，彰化銀行出資部分信託給元大商業銀行，其餘所有權人出資則信託給彰化銀行，應屬合理。
- (十) 本案為自力更新案，係為地主自行出資，相關會議協調過程繁瑣，人事管理費(5%)、風險管理費(12%)依標準認列應屬合理，共同負擔比例23.92%亦低於本區核定案例行情，懇請委員同意，並遵照審議決議辦理。
- (十一) 權利變換及估價部分，估價報告書的樓層有誤值，但單價一致，2樓以上131.88萬元/坪，3-22樓為129.63萬元/坪，車位部份，本案實設車位是194部，因為有7部裝卸跟5部無障礙車位歸至大公，故未納入估價。
- (十二) 在考慮到法空車位租金的時候，出租人例如說大同公司、彰銀，實際上租出去大概就跟附近停車收費接近，我們也確定過，所以我們就依照此次車位租金估計價格。其法空車位位置後續會附上使用執照，供委員參考。
- (十三) 另此案為1樓為金融保險業，市場上供給較少，同樣需求也較少，且他會是面積設計較大，但總價較高的產品；而市場主要仍以一般零售小店面、總價較低的產品比較多，因此為反映差異，報告同時在面積、用途上做差異修正，而依照委員建議刪除用途修正，則相對在面積上，將同時一併調整修正。
- (十四) 有關新增捷運設施部分，係為捷運附屬設施，登記上應延續捷運南京復興站捷運本體，此部分後續將捐贈台北市政府，登記部分則依登記規定，延續捷運局相關案例方式處理。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議，前於109年5月26日核定在案，後續請依都發局都市設計科意見辦理。
2. 本案公益設施為捷運(南京復興站)新增出入口屬特種建築物，是否符合「大眾捷運系統兩側禁限建辦法」檢討及相關規定，經實施者說明及捷運局、捷運公司與建管處表示意見，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案建築設計是否符合高層建築物檢討及相關建管法令規定，請依建管處意見修正。

(二) 交通規劃部分

本案推估衍生汽機車停車需求之必要性、停車供需現況、汽機車位數量及交



評報告書等修正情形，經實施者說明及審議會討論，請依交通局意見修正。  
另公車站牌遷移部分在施工前與相關單位辦理會勘，並規劃遷移與否相關事項，經審議會討論後，予以同意。

### (三) 消防救災部分

本案依內政部營建署 102 年 7 月 22 日修正劃設消防車輛救災活動空間指導原則之修正情形，經實施者說明，並經審議會討論，請依幹事意見修正，予以同意。

### (四) 財務計畫部分

1. 本案重建費用中鑽探費用以報價單提列(465,150 元)(高於提列標準每孔 75,000 元，本案鑽 5 孔)，以及其他必要費用中提列公益設施設置費用(33,000,000 元)、交通影響評估(300,000 元)、捷運設施安全影響評估(183,750 元)及性能設計審查作業(2,100,000 元)等，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案為代理實施，有關提列(1)提列讓受不動產契據之印花稅，將設置公益設施費用、交通影響評估、捷運設施安全影響評估、性能設計審查作業費用計入；(2)讓售不動產契據之印花稅及營業稅，以更新後差額價金計算，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案提列容積移轉費用(224,697,455 元)及容積移轉代金審議情形，有關容積移轉代金部分，金額請依提報值或預繳金額，擇低值提列；另顧問委託辦理費 3,250,000 元，請刪除提列。
4. 依 108 年 1 月 30 日修正前都市更新條例第 36 條規定「因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，『應』補償其價值或建物之殘餘價值」，本案經實施者說明並經審議會討論後，請依 108 年 1 月 30 日修正前都市更新條例第 36 條規定，提列合法建物拆遷補償費。
5. 本案人事行政管理費(5%)、風險管理費(12%)以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。其餘財務計畫請依財政局幹事意見修正。

### (五) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形及更新後二樓以上均價為 1,318,829 元/坪，共同負擔比為 23.92%，經實施者說明，請依委員意見修正共同負擔，並順修共同負擔比率後，予以同意提列。

### (六) 建築容積獎勵部分

(本案依 108 年 5 月 15 日修正發布之都市更新建築容積獎勵辦法申請)



1. 原容積高於法定容積之獎勵容積：同意依本府都市發展局之原建築容積認定，給予 6,858.40 平方公尺（法定容積 44.29%）之獎勵額度。
2. 協助開闢毗鄰基地都市更新公共設施用地之獎勵容積：原則同意給予 29.58 平方公尺（法定容積 0.19%）之獎勵額度。
3. 建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積：同意給予 1,238.80 平方公尺（法定容積 8%）之獎勵額度，並請實施者後續依 103 年 11 月 10 日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後 2 年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上。
4. 採耐震設計之獎勵容積：同意給予 1,548.50 平方公尺（法定容積 10%）之獎勵額度，並請實施者繳交耐震設計保證金；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後 2 年內取得耐震設計標章。
5. 更新時程之獎勵容積：同意給予 1,083.95 平方公尺（法定容積 7%）之獎勵額度。
6. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予 1,300.73 平方公尺（法定容積 8.40%）之獎勵額度。

(七) 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於收受審議會記錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考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、「擬訂臺北市松山區寶清段二小段155地號等25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 李曉萍 2781-5696#3078)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，遲委員維新已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 13 點規定，自行離席迴避。
- (二) 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 20.7008%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。
  2. 本案國有土地比例 3.91%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費。
  3. 本案前經貴府於 109 年 5 月 29 日舉辦聽證會，請實施者將該次聽證會相關意見及回應確實登載於事業計畫書。
  4. 另本署經管旨案範圍內同小段 205-16 地號國有土地，既貴府都市發展局 107



年5月10日北市都企字第10734348100號函表示，本案參與都市更新後分回國有房地評估適合作為公共住宅，另貴府都市發展局108年10月4日北市都企字第1083088533號函復實施者「檢送之社會住宅圖說，尚符合臺北市社會住宅規劃設計基準需求」，內容已包含本署經管範圍，請貴府速依才政部國有財產署108年7月26日公布修正之「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第9點第2項規定，於本案事業計畫案核定前辦竣國有土地撥用，後續並由貴府依都市更新條例規定參與都市更新。

(三) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）

1. 事業計畫5-10頁：占有他人土地之舊違章建築戶備註載明，部分本局經管市有土地上2筆建物因僅部分位於更新單元內，將由實施者協調拆除，費用自行吸收一節，請實施者說明釐清協調情形及後續處理方式。
2. 事業計畫15-3頁：特殊因素費用請實施者說明外審單位有關施作必要性及價格合理性審查意見，並提請審議會審議。
3. 事業計畫15-4頁：交通影響評估費用提請審議會審議。
4. 事業計畫15-5頁：地籍整理費除2萬元/戶，另加計每戶9,000元信託登記及塗銷作業代辦費，與一般審議案例不符，提請審議會審議。
5. 人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均已上限提列，共同負擔比36.43%，提請審議會審議。
6. 請實施者提供查處本局經管市有土地上違章建物資料予本局。

(四) 財政局 戴幹事國正（書面意見）

1. 特殊工程費用中制震工程41,170,500元依附錄5外審單位審查意見未見必要性，併地中壁及壁樁工程48,958,524元，提請審議會審議。
2. 交通影響評估費用及捷運安全影響評估費用，提請審議會審議。
3. 地籍整理費加計每戶9,000元信託登記及塗銷作業代辦費以29,000元/戶，與一般審議案例不符，提請審議會審議。
4. 人事行政管理費（5%）、銷售管理費（6%）及風險管理費（11.5%）均以上限提列，共同負擔比36.43%，提請審議會審議。

(五) 地政局 吳幹事丹鈴（書面意見）

P58土地調整率小計有誤植情形，請釐正相關欄位。

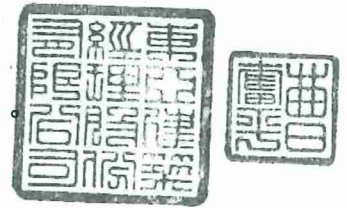
(六) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

與本案相符

1. 事業計畫中交評2-18及2-24與事業計畫P.5-21，YouBike租賃站及公車站位不一致，請釐清。
2. 交評報告前次意見未說明完竣P.3-1~P.3-5，請補充本案住宅及商業之衍生人、車旅次推估過程之算式。
3. 交評報告P.2-25重大交通建設計畫，請更新為最新資料。
4. 本案基地規劃停車出入口或施工期間工程車輛進出，如涉及鄰近公車站位遷移，請補充因應配套措施。

(七) 消防局 蔡幹事長銘（書面意見）

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。



(八) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿（書面意見）

本科無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

本科無意見。

(十) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 廢巷改道請實施者將現有巷完整畫出，報告書內部分寫依照都更條例來廢巷，部分依照現有巷道廢止或改道自治條例，請實施者說明釐清。
2. 經實施者說明，本案應適用都更條例單向出口逐段廢止，請建築師確認巷道是否為單向出口後，依都市更新條例由巷道底端逐段廢止，另請實施者說明假設後院線依據案例為何。
3. 本案基地並非L型基地，依據實施者目前檢討情形，未符合建管規定，應仍用一宗基地檢討。

(十一) 鄭委員凱文

依廢巷圖示，八德路511巷西側部分在範圍外，基地東側疑似可出入，且東側似乎有兩條出入口，目前實施者僅畫部分並未能夠由東側出入，請實施者說明釐清現況是否可以通行，另在規劃設計上，未來是否保留現況或有其他規劃。

(十二) 虞委員積學

1. 依據實施者說明後續依規定向都發局申請辦理公告廢止巷道，建請實施者依現況將現有巷道標示清楚。



與正本相符

2. 特別安全梯開口有誤，應距離90公分，請實施者再檢討確認。
3. 本案申請建物部分拆除，依「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」其停車場、法定防空避難室應各自獨立，未來審議時須在計畫書專章標示防空避難室是否產權分割或已隔牆。
4. 簡報43頁顯示鄰地建物使用為3樓，顯示已建築完成，但依據地籍圖顯示此地號尚未使用，請實施者釐清，避免係未建築完成產生畸零地。

(十三) 簡委員文彥

本案周邊商業行為多設有騎樓，1樓平面植栽設計較少，建請實施者考量周邊環境，如無法設置騎樓則請保留人行道並加強綠化設計。

(十四) 黃委員嫩雲

權利變換計畫請標示尺寸，地下層轉折處、雨遮等尺寸（第6-6頁至第6-27頁），其餘請自行檢視（事業計畫請併同檢視）。

(十五) 黃委員蕙庭

依財政局所述，違占建物部分所占土地在更新範圍內，會影響拆除重建；本局處理占用情形不會給予無權占用證明書，即使與財政局訂有租約，土地是財政局的，地上建物は私人的，是因符合可承租之規定，訂有期限的租約，在更新時並不影響到占用戶申請△F6。

(十六) 劉委員秀玲

1. 塔悠路周邊為傳統的商業，1樓至6樓是否能夠皆做一般事務所，另事務所格局與住宅相似，如無法支持一般事務所營運，審議會會尊重地主需求做住宅使用，希望是合理合法的使用。
2. 因本案基地並不完整，受限於區位，就公益性質僅有留設南北兩側之人行道，基於容積獎勵不重複，建議酌減1%。

(十七) 簡委員伯殷

1. 就現實面考量，建築規劃設計1樓至6樓無法皆做一般事務所。另由7樓平面圖來看，機房目前無法出入維護，請實施者檢討。
2. 2樓、8樓、12樓、17樓、18樓皆有轉管設置，有圖示但無標示於平面圖上，請實施者修正並於圖面標示過樑處，與估價一併修正，使所有權人知悉。
3. 24樓有設置露臺，請實施者說明是公共或私人使用，估價時有無考慮此露臺價值，如是公共使用，未來如何來到這裡清理打掃，請實施者確認。

4. 目前圖面上看不出制震設備位置，因為涉及地主分配的問題，建請實施者標示清楚。

(十八) 簡委員裕榮

共同負擔比部分，因未來圖面會再修正，建議下次審議時再確認。



(十九) 鄭委員淳元

108年7月17日送交評報告，在幹事會時符合交通部的要求(兩年內調查資料)，至今已相隔一年多，因此建請實施者將資料更新至兩年內。

(二十) 唐委員惠群

1. 特殊工程費用建築師公會審查意見書在制震設備中無勾選必要性。
2. 公司共有在拆遷補償部分應與水電門牌一致，請實施者修正。
3. 銷售坪數增加3.61坪，總價值僅增加10萬，車位減少10萬，但總銷計算為負3.3萬，請實施者釐清。

(二十一) 蕭委員麗敏

1. 估價條件在更新前第五點，有提到房地不同人，合法建物90建號於108年2月辦理滅失，估價師註記本次沒有評估其合法建物價值。因房地不同人情況，因此應該回到價格日期時的權屬狀態，請實施者再確認財務計畫針對權利人部分，是否有依法提列可提領之費用並應回歸原來之估價版本之權屬狀態，估價後加註此建物已滅失登記，使權利人原來之權利可受保障。
2. 與前述相似，188地號目前將權利人價值分割，依產權狀態應是公司共有，請將權利價值全部加總處理。
3. 估價報告第57頁，針對合併前各宗土地個別條件調整率，臨路狀況20公尺、30公尺道路皆無調整率，請參照比較法其20公尺、30公尺鄰路是有條整率之差異性，建議前後一致。
4. 經國有地進出與現有巷進出的部分，兩者有無差異性，另因調整率皆下修6%，請估價師評估合理性。
5. 估價報告書第162頁，評估更新後比準戶調整表，針對住宅戶數僅列單層雙拼格局，需再提列比準戶狀態。
6. 轉管之樓層，因會與估價報告書無調整轉管的樓層不同，請實施者提供完整資料給予估價師，調查哪些戶別確實有受到轉管影響。

(二十二) 都市更新處



1. 之前有一份里長出具的文件表示，塔悠路18巷東側現有巷道是可通至塔悠路，只是目前通行人數較少，因此請本處准予併都更條例廢巷。但圖說標示不能通行至塔悠路，請建築師確實對現況情形做確認。
2. 住宅企劃科無書面意見，有關社會住宅圖說，今日電洽住宅企劃科，本案已於依108年10月4日北市都企字第1083088533號函，函復符合規定。
3. 特殊工程費用建築師公會審查意見書之表格，是依本府公告之範本製作，另制震費用之前於研商會議討論時，係為增加建築物之舒適性，故只需加註費用合理性，免加註施作必要性，其餘地中壁、扶壁，公會皆已加註必要性及合理性。

實施者說明及回應：

- (一) 塔悠路18巷東側現有巷並沒有整段在更新範圍內，單巷出口不成立，因此無法在都更階段廢巷，擬在建照階段廢巷，未來會另請都發局公告，另八德路511巷現況東側之出入口，皆是私地主且有建物擋住，無法由東側出入口進出。
- (二) 塔悠路18巷東側現有巷主要為在基地範圍內，因此在調整範圍時就不考慮廢除全段，只有畫顏色的部分廢巷。
- (三) 本案是依假設後院線檢討，因基地兩面臨路，八德路及塔悠路兩邊側院線的斜角都大於45度，在基地認定上是參照假設後院線的方法來檢討，會依建管處意見再做檢討。另有關防空避難室、基地建築現況也會再檢討。
- (四) 地上1樓至6樓一般事務所廁所在圖面上都有標示橘色的部分，一般事務所1至6樓樓層廁所皆有集中設置，室內廁所部分則依地主的意見設置。
- (五) 周邊傳統商業行為，因為我們在塔悠路側車道入口、大樓入口以及緩衝空間，較無法從事商業行為。另人行步道會依意見再加強綠化空間。
- (六) 175地號，請財政局確認違章建築的部分是否可發無權占用證明書，如果完全符合△F6申請的部分，在不變動權利變換下，依照協調內容進行，如果不符合要件，就依自治條例補償，本案以△F6做為依據，如77年8月1日之前就是「先占後租」，因為如申請△F6也是需要占用證明文件方式進行。
- (七) 在民國80年175地號上只有一小部分是2樓磚造，其餘皆是臨時建築物，至98年部分與80年建物情況相同，至在101年變更為1樓磚造跟2樓磚造，98年原建物臨到旁邊私設巷道，101年已經退回來了，依臺北市市有財產管理自治條例59條應拆遷補償，屬財政局權利。如果不符合自治條例59條，那應是酌予補償，其餘是無償收回，本案已與地上違占戶協調，但需要依據補償。



(八) 目前違占戶呂先生，並非原始承租戶，是於107年變更登記，△F6應該是針對安置戶，因此不確定呂先生是否有符合△F6安置的權利，不論符不符合，如果都能夠確認，會在不變動權利變換情況下協調。



(九) 特殊工法已檢送審查通過，因距河道較近並在捷運的範圍內，在制震以及地中壁的部分是必要的。在制震設備無勾選必要性會請審查單位再做補充。另制震設備在圖面上有標示出來，不會影響開窗。



(十) 本案依規定應辦理交通影響評估審查，捷運評估的部分因在範圍內，會依規定應辦理，地籍整理費的部分因為辦理2次信託登記、2次塗銷，目前共同負擔費用的部分只有加計一次，每戶9000元，提請大會同意。

(十一) 在人事行政管理費中，本案基地雖不大，但人數有59人，整合已經過10年且尚有未同意戶需進行溝通協調，加上實施者需要處理市有地被占用、兩戶建物拆除及後續計畫核定後的費用，這些費用無列入共同負擔，因此希望可以通過人事行政管理費用以5%提列。按照現在的市場行情以及提列標準，希望大會可以同意銷售管理費以6%提列。風險管理費因都更很冗長，加上物價波動，有很多不確定因素，希望可以同意11.5%提列。

(十二) 會修正交評報告書與事業計畫書內容一致，另是否影響到公車站部分，目前經查基地內沒有公車站，未來施工期間會再提送施工期間交通維持計畫，最後再做複查。本案會依照地政局意見修正，針對估價報告書有關合併前調整率部分、更新前公同共有及90建號登記一事，會依委員意見調整，並將減失內容加註補充，轉管、過樑等問題也會再與建築師確認。

(十三) 補充有關登記減失，本案是經與地上物之所有權人協調後，所有權人再辦理減失登記。

(十四) 本案在總銷計算上，雖坪數沒有變動，但用途改變，因此總銷減少。另24樓露臺規劃為約定專用。

決議：

(一) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調，另市有地上違占戶請實施者洽財政局提供相關資料，依規定辦理補償並妥予溝通協調。

(二) 廢巷改道部分：

本案擬依本市現有巷道廢止或改道自治條例辦理更新單元內現有巷道廢止(塔悠路 18 巷東側路段)，請實施者釐清現況、將廢巷相關圖面標示清楚，後續向都發局申請依程序辦理廢巷。



與正本相符

(三) 建築規劃設計部分：

1. 本案市有土地分回部分規劃社會住宅圖面修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意，請依相關規定辦理。
2. 依本案假設後院線檢討，特別安全梯構造、無障礙設施檢討及部分建築物拆除等，檢討後再提審議會確認，另部分拆除之檢討請專章標示及說明。
3. 本案地上1樓至6樓一般事務所廁所未集中設置之合理性、周邊商業使用情形及屋頂設計遮牆修正情形，請實施者針對周邊商效評估說明，並依周邊商業需求評估調整再提會確認。

(四) 交通規劃部分：

本案交評報告書內容，經實施者說明後請依委員及幹事意見修正。

(五) 財務計畫部分：

1. 本案提列制震設備費用41,170,500元及逆打工法(含地中壁及扶壁工程)48,958,524元，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意，另請實施者於圖面標示制震設備。
2. 本案提列交通影響評估費用350,000元及捷運安全影響評估費用577,500元，及地籍整理費(包含信託登記及塗銷信託登記)每戶提列29,000元，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案提列人事行政管理費率5%、銷售管理費率6%、風險管理費率11.5%均以上限提列，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 權利變換及估價部分：

1. 本案目前有部分所有權人為公同共有產權狀態，目前選配結果為一人選配一戶，依規定應共同選配及登記，經實施者說明將依公同共有之規定辦理並修正計畫書選配內容，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案估價報告書內容及共同負擔比，請配合建築圖面確認，轉管標示及估價調整後，再提會確認。

(七) 建築容積獎勵部分

1.  $\triangle F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予641.7平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
2.  $\triangle F5-1$  (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、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)，因本案基地僅留設南北兩

與正本相符

側之人行道公益性略有不足，酌減1%，同意給予458.36平方公尺（法定容積5%）之獎勵額度。



△F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）原則同意給予155.92<sup>m</sup>平方公尺（法定容積1.70%）之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。



4. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）同意給予550.03平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

（八）聽證記錄、估價及共同負擔請實施者依委員及幹事意見修正並確認建築圖面後再提審議會討論，請實施者於會議紀錄文到6個月內檢具計畫書申請續審。





