

# 擬訂臺北市文山區萬隆段一小段410地號 等29筆土地都市更新事業計畫案

## 公聽會簡報

實施者：

源座建設開發股份有限公司

顧問團隊：

社團法人台北市不動產及土地資源發展協會

安邦工程顧問股份有限公司

場域聯合建築師事務所

中華民國105年9月22日




# 議 程

壹 簽到	13 : 50 ~ 14 : 10
貳 會議開始	14 : 15
參 主席致詞	14 : 15 ~ 14 : 20
肆 都市更新事業計畫說明	14 : 20 ~ 14 : 50
伍 學者專家、居民代表致詞	14 : 50 ~ 15 : 00
陸 詢問與答覆	15 : 00 ~ 15 : 30
柒 散會	15 : 30

- 臺北市都市更新處
- 臺北市文山區區公所
- 臺北市文山區萬和里 吳里長祚榮
- 國立臺北科技大學建築系 宋教授立堯
- 臺北市都市計畫技師公會 許理事敏郎
- 源座建設開發股份有限公司
- 社團法人台北市不動產及土地資源發展協會
- 安邦工程顧問股份有限公司
- 場域聯合建築師事務所

- 壹、本案更新團隊簡介
- 貳、辦理緣起
- 參、更新事業計畫內容
- 肆、建築規劃設計說明



# 簡 報 題 綱



# 更新團隊簡介

## ■ 實施者 源座建設開發股份有限公司

聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段125號3樓

電話：(02) 2911-2701

傳真：(02) 2911-2702

## ■ 顧問團隊

### 1. 都市更新顧問

#### 社團法人台北市不動產及土地資源發展協會

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

電話：(02) 2547-2889

傳真：(02) 2547-1889

#### 安邦工程顧問股份有限公司

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電話：(02) 8923-6788

傳真：(02) 8660-6153


### 2. 建築規劃設計

#### 場域聯合建築師事務所

聯絡地址：臺北市大安區忠孝東路三段192號2樓之2

電話：(02) 2741-2555

傳真：(02) 2741-1209



辦 理 緣 起

- 本案於民國**91年10月28日**經臺北市政府公告劃定為更新地區。
- 依據『**都市更新條例**』**第19條**之規定，於今日舉辦公聽會後，實施者將擬具事業計畫，一併連同公聽會紀錄，向臺北市政府申請核定實施都市更新。
- 本次公聽會依「**都市更新條例施行細則**」**第6條**之規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地及合法建築物所有權人他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人，且以傳單周知更新單元內門牌戶。





## ■刊登報紙

依據「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點於十日前刊登於**太平洋日報三日(105.09.11~105.09.13)**。

## ■張貼公告

依據「都市更新條例施行細則」第6條第二項規定，將公聽會之日期及地點，於**十日前(105年9月10日)**張貼於里辦公處公告欄及建物周邊主要出入口。

## ■土地及合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

以掛號附回執(雙掛號)方式於**105年9月10日**寄予相關權利人，並將**公聽會資訊傳單**以**平信寄發之方式**周知更新單元內門牌戶。

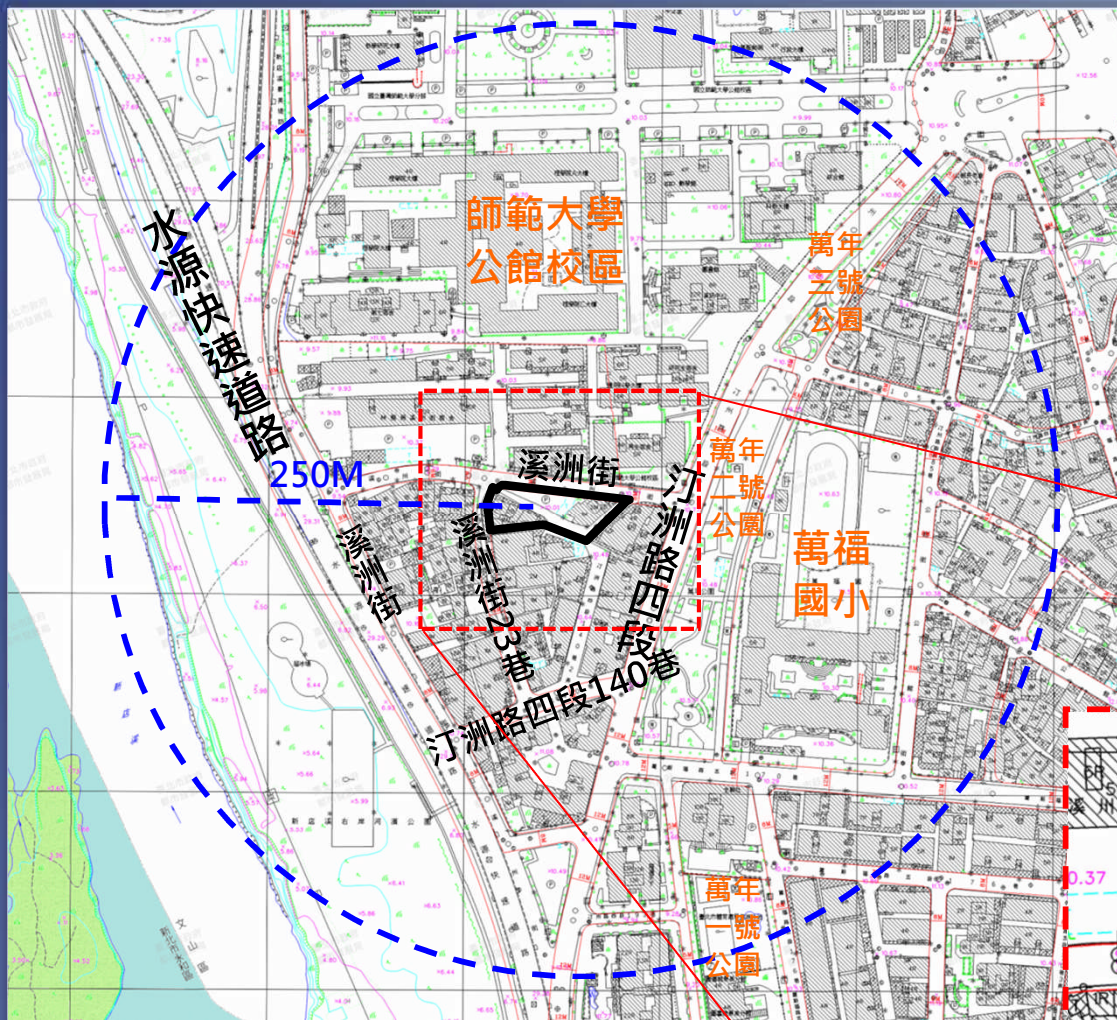
## ■專屬網頁周知

<http://www.friendshipgroup.com.tw/>




# 更新事業計畫內容

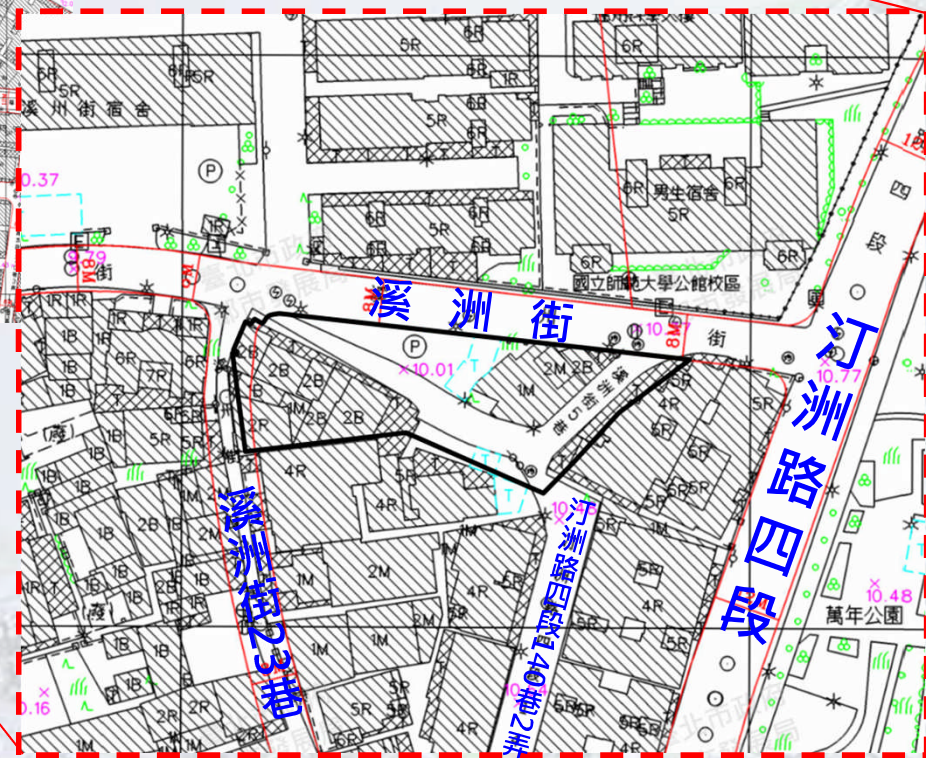
# 更新單元位置



本更新單元位於臺北市文山區  
溪洲街23巷以東、溪洲街以南、  
汀洲路四段以西、汀洲路四段140  
巷以北所圍街廓之北側。

圖例

 更新單元範圍





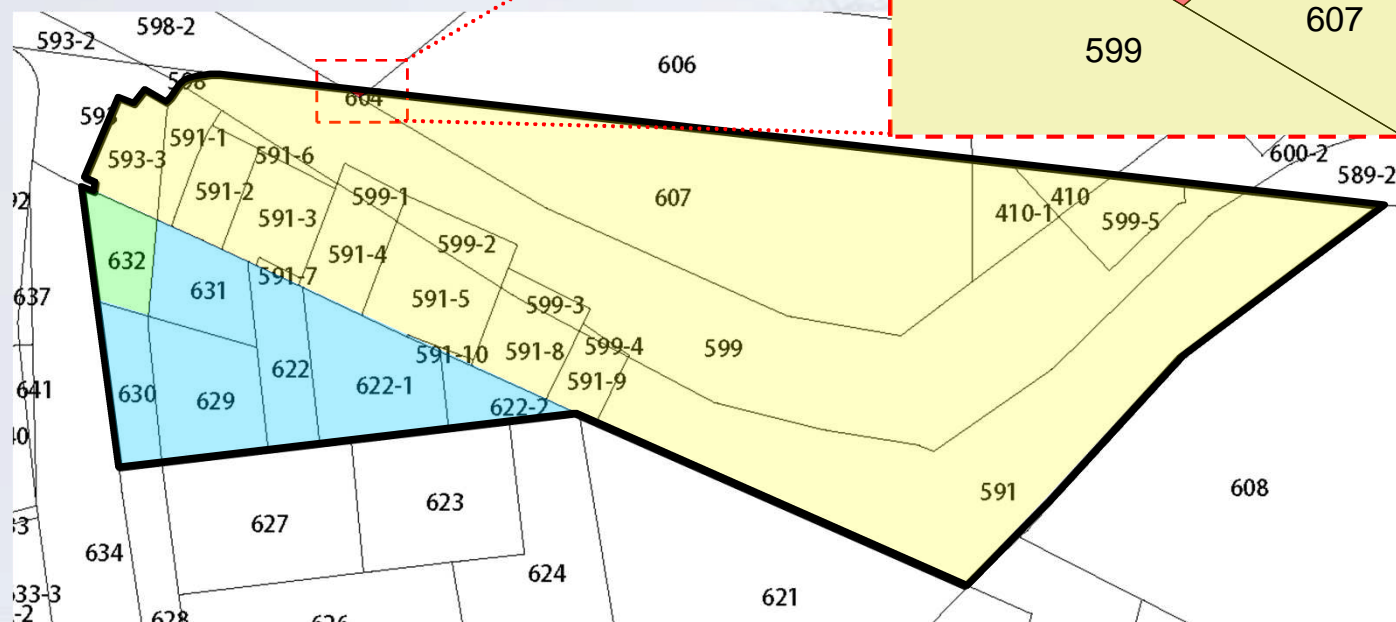
## 更新單元範圍 (文山區萬隆段一小段410地號等29筆土地)

土地權屬 (管理機關)		土地面積 (m <sup>2</sup> )	比例(%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地	中華民國 (財政部國有財產署)	1,195.43	80.81	1	6.25
	中華民國 (行政院農業委員會林務局)	1.00	0.07	1	6.25
	公有面積小計	1,196.43	80.87	2	12.50
私有土地		282.93	19.13	14	87.50
合計		1,479.36	100.00	16	100.00

- 一、本更新單元總面積**1,479.63m<sup>2</sup>** (約**447.59**坪)
- 二、公有土地總面積**1,196.43m<sup>2</sup>**，(約**361.92**坪)，管理機關分別為**財政部國有財產署**及**行政院農業委員會林務局**，其餘均為私有土地

圖例

-  更新單元範圍
-  公有土地 (國有財產署)
-  公有土地 (農委會林務局)
-  公私共有土地 (國有財產署)
-  私有土地



## ■ 國產署參與意願說明

(文山區萬隆段一小段410地號等29筆土地都市更新案)

## ■ 函詢財政部國有財產署

- 本案公有土地面積占更新單元面積比約80.87%，故實施者於事業計畫擬定階段先行函詢國有財產署之參與意願。

(文山萬隆一字第1040903號函)

## ■ 財政部國有財產署回函

- 國有財產署同意不主導本更新案，並將於更新後分回國有非公用房地，請規劃作中央機關辦公廳舍使用。

(台財產北改字第10400328930號函)

正本

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：殷小姐 02-27814750#1786

234

新北市永和區保生路1號4樓之1

受文者：源座建設開發股份有限公司

發文日期：中華民國104年11月19日

發文字號：台財產北改字第10400328930號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司擬辦理「擬定臺北市文山區萬隆段一小段410地號等29筆土地都市更新事業計畫案」，函詢本分署範圍內本署經管國有土地是否主導辦理都市更新乙案，請查照。

說明：

- 一、復貴公司104年9月3日文山萬隆一字第1040903號函辦理。
- 二、本案業奉本署核示同意不主導辦理都市更新，更新後分回之國有非公用房地，請規劃作中央機關辦公廳舍使用。

正本：源座建設開發股份有限公司

副本：

分署長 黃偉政

現況分析



## ■ 促進土地合理及有效利用

- ▶ 採用整體規劃設計，提升土地之利用效率及交換價值，達成地盡其利之基本國策。
- ▶ 拆除老舊建物，配合住戶需求進行整體規劃設計，透過景觀設計，提昇都市意象。

## ■ 改善環境品質及市容景觀

- ▶ 配合周邊發展特色，調和都市景觀，改善市容觀瞻，建構安全、舒適的居住環境。
- ▶ 依據綠建築法令規劃設計並爭取獎勵，建構綠色、環保、符合現代需求的新建築。
- ▶ 依照更新法令，沿街(巷)面留設人行步道，加強綠美化，提升更新外部經濟效益。

## ■ 強化地區消防及救災機能

- ▶ 配合法令規劃設計，以滿足防火、耐震等基本安全需求，提供居民優質生活環境。
- ▶ 考量更新單元周邊現況環境，預留適度消防緩衝空間，防治救災死角及治安死角。

## ■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 採用人行與車行動線分離之設計，提供周邊民眾舒適、安全、無障礙之步行空間。
- ▶ 針對現有巷規劃改道，改善其遭占用及崎嶇狹小問題，提升鄰地住戶之生活品質。
- ▶ 協助開闢西側之計畫道路，拆遷地上物，根除社會治安死角，改造舊有都市風貌。
- ▶ 配合管理機關需求，更新後集中低層配回，提升辦公效率，降低對住戶負面干擾。
- ▶ 爭取高額都市更新容積獎勵，加速都市再生時程與效率，並提升土地之使用價值。
- ▶ 改善投資誘因，創造土地之交換價值；提高不動產稅基，增加政府長期財政歲入。

細部計畫及其圖說

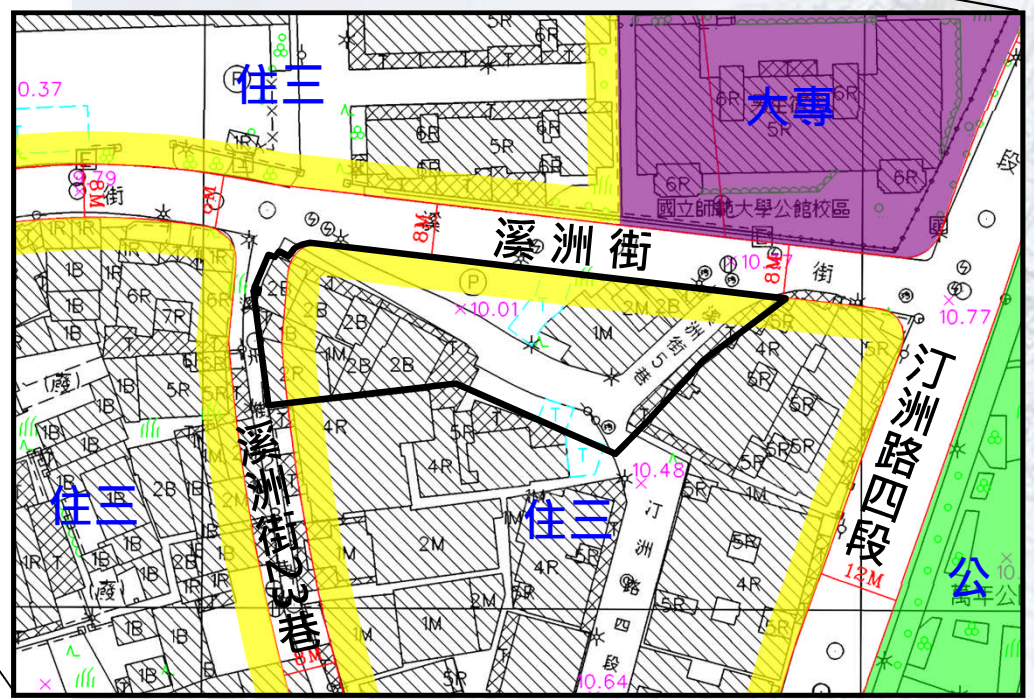
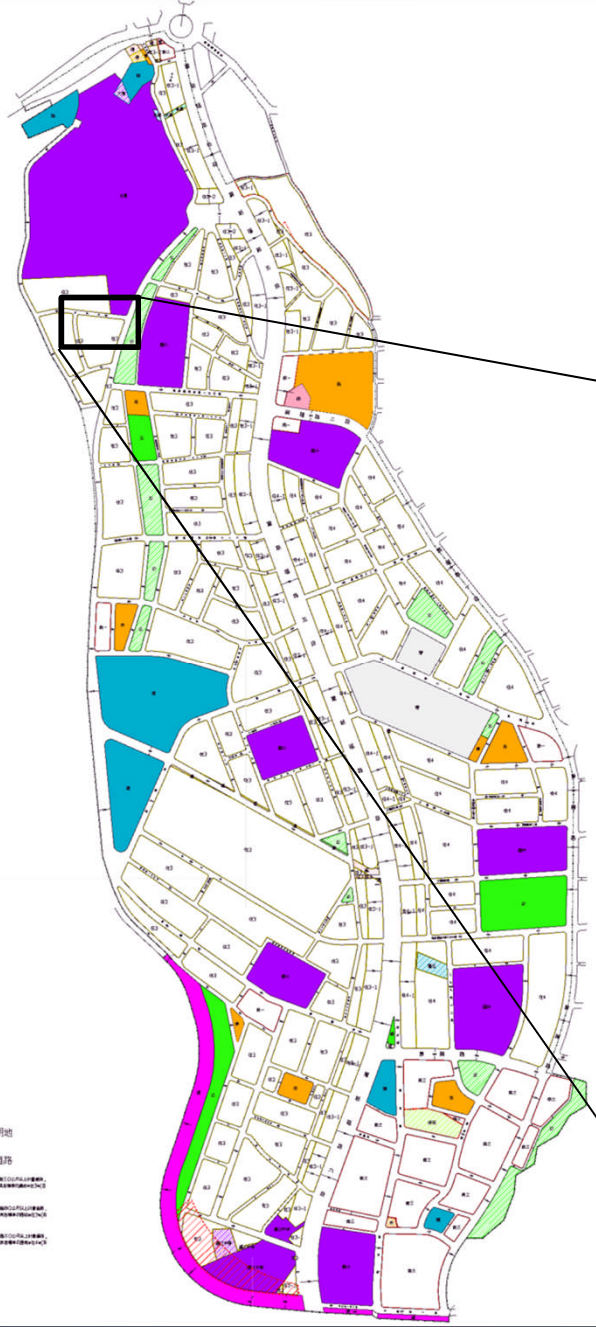
修訂福和橋引道以南、羅斯福路、萬盛街附近、興隆路、景興路、風景區界線、景美溪、新店溪以東所圍地區細部計畫 (第二次通盤檢討) 暨配合修訂主要計畫案

基地總面積：1,479.36m<sup>2</sup>  
(約447.51坪)

第三種住宅區面積: 1,402 m<sup>2</sup>  
(建蔽率45%、容積率225%)

道路用地面積: 77.36m<sup>2</sup>

- 圖例
- 計畫範圍
  - 機關用地
  - 國防用地
  - 國小用地
  - 國中用地
  - 大專用地
  - 綠地用地
  - 公園用地
  - 市場用地
  - 停車場用地
  - 軍事禁建區
  - 變電所用地
  - 加油站用地
  - 抽水站用地
  - 第三種住宅區
  - 第四種住宅區
  - 第一種商業區
  - 第二種商業區
  - 第三種商業區
  - 解除禁建範圍
  - 私立麗江中學
  - 批發市場用地
  - 遊樂綜合用地
  - 福利橋工程用地
  - 擬變更綠地為公園用地
  - 擬變更住宅區為停車場用地
  - 擬變更綠地為計畫道路用地
  - 擬變更大專用地為水溝用地
  - 擬變更抽水站用地為大專用地
  - 擬變更第三種商業區為保存區
  - 擬變更第三種商業區為市場用地
  - 擬變更停車場用地為計畫道路用地
  - 擬變更第三種住宅區為排水溝用地
  - 擬變更計畫道路用地為第三種住宅區
  - 擬變更第二種商業區為計畫道路用地
  - 擬變更第四種住宅區為電信地房用地
  - 擬變更第三種住宅區為私立麗江中學用地
  - 擬變更住宅區及第三種住宅區為計畫道路
  - 第三種住宅區
  - 第三種住宅區
  - 第四種住宅區
  - 計畫道路



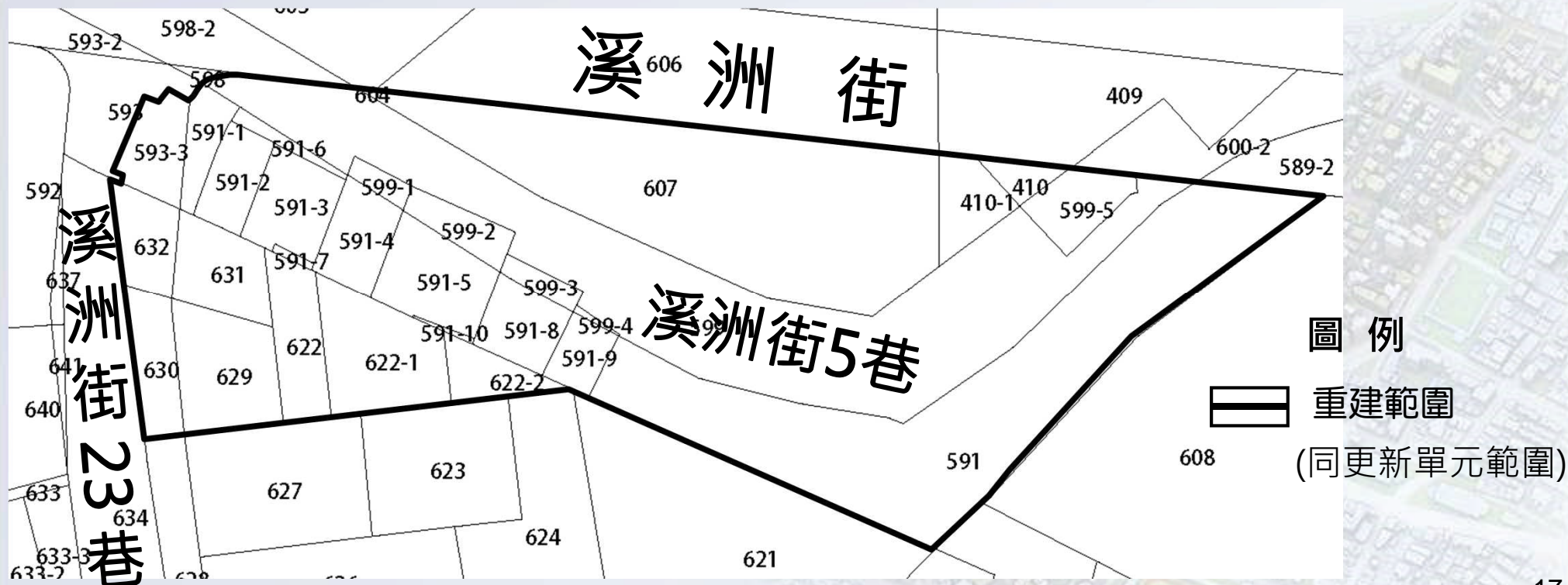


## ■ 處理方式

本更新單元內建築物均已老舊窳陋，未來更新事業處理方式，將採用「**重建**」方式執行。

## ■ 區段劃分

本更新單元範圍全部為**重建區段**。



## ■ 實施方式

本都市更新事業計畫將以「權利變換」方式實施。

## ■ 費用負擔

本案都市更新事業之相關辦理費用均由實施者先行墊付資金參與都市更新事業之實施，該費用將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，以其所持有之權利變換後之應分配土地及建築物折價抵付與實施者。

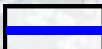


## ■ 選配原則

- 房屋選配由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇，若同一位置有二人以上欲申請分配時，由選配人先行協調，協調不成時，以公開抽籤方式辦理。
- 停車位由土地所有權人或權利變換關係人自由選配，若同一位置有二人以上欲申請分配時，由選配人先行協調，協調不成時，以公開抽籤方式辦理。

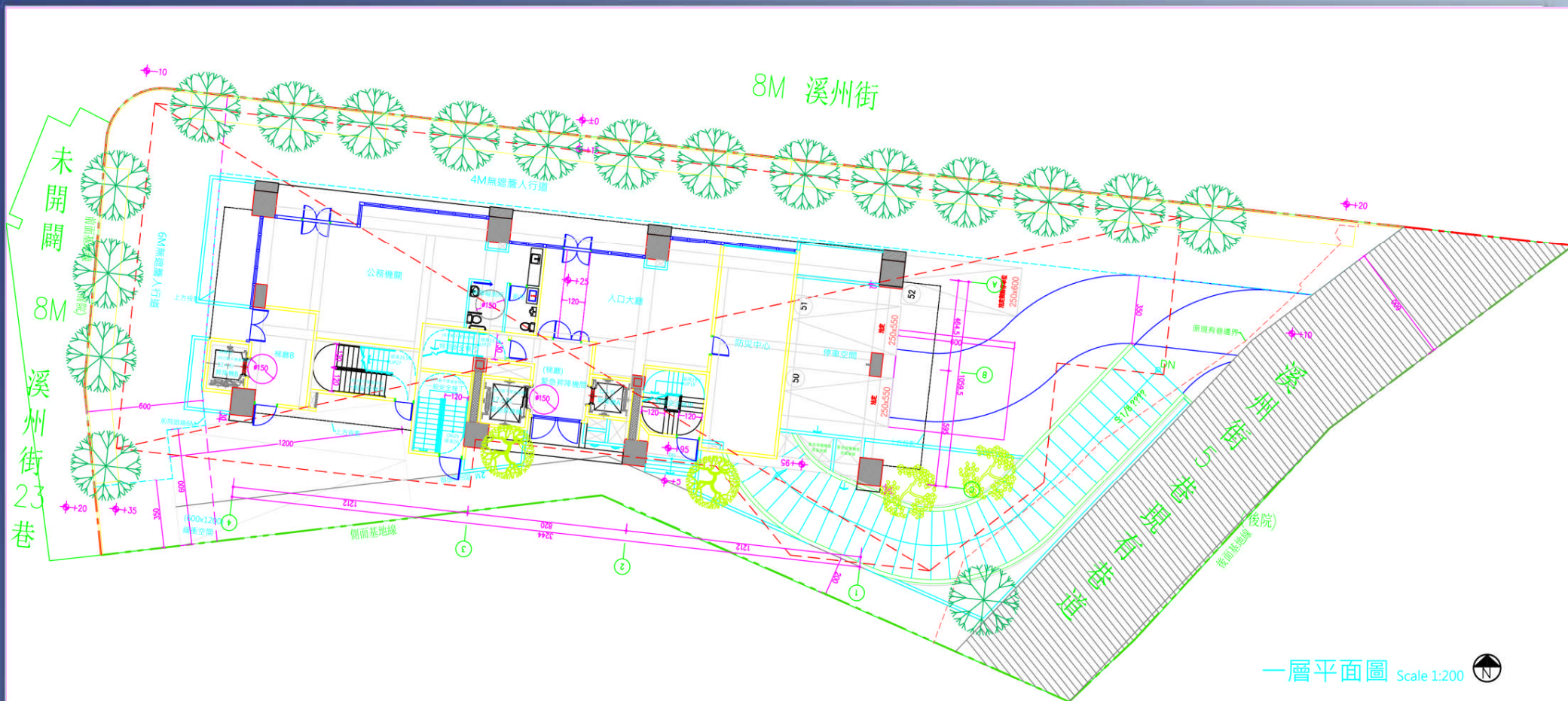


溪洲街5巷全巷均位於本更新單元範圍內，本案擬依「臺北市都市更新自治條例第10條第1款」申請改道。



- 圖例**
-  更新單元範圍
  -  現有巷(溪洲街5巷)範圍
  -  現住戶主要出入方向

# 現有巷道改道後示意圖



## 現有巷改道計畫

- ▶ 將位於現有巷道上之其他土地改良物(東側鐵棚)拆除並給予拆遷補償。
- ▶ 改善現有巷道寬度不一之現況，現有巷道改道後平均寬度提升為6米。
- ▶ 維持東側戶可自由通行現有巷之現況，提升提升周邊居民之通行品質。

申請獎勵項目及額度

獎勵容積 ΔF	核計說明	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	
都市更新獎勵	ΔF4-2	協助開闢並捐贈更新單元範圍內西側8m部分計畫道路用地。	5.84%	184.29
	ΔF5-1	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、無障礙環境及都市防災。	10.00%	315.45
	ΔF5-3	基地沿週邊道路退縮4~6m人行步道，依據建築師留設人行空間量測面積計算。	10.89%	341.05
	ΔF5-6	爭取綠建築分級評估銀級。	6.00%	189.27
	ΔF6	以現地安置或現金補償方式，補償更新單元內舊違章建築戶實測樓地板面積(上限20%)	13.36%	421.54
合 計		46.02%	1,451.60	
容積獎勵之上限值		50.00%	1,577.25	
爭取獎勵容積額度		46.02%	1,451.60	

註：實際獎勵容積，應以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

## ■ 合法建築物之補償與安置

- ▶ 依都市更新條例第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築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。
- ▶ 依臺北市都市更新自治條例第4條規定，前述拆遷補償費應由實施者依都市更新條例第36條第2項規定查定。但其金額得比照臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定之標準辦理。

## ■ 其他土地改良物之補償與安置

- ▶ 有關本案範圍內違法增建等...其他土地改良物之拆遷補償與安置，依都市更新條例第21條及第41條規定，擬定拆遷安置計畫，訂定地上物補償原則、計算方式及補償金發放時程。
- ▶ 依臺北市都市更新自治條例第4條規定，拆遷補償費應由實施者依都市更新條例第36條第2項規定查定。但其金額得比照臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定之標準辦理。

## ■ 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

- ▶ 依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第11條第2項之規定，**舊違章建築戶之認定**，由直轄市、縣（市）主管機關定之。
- ▶ 另依「臺北市都市更新自治條例」第19條第1項第2款第6目規定，實施者以現地、異地安置或協議以現金補償基地內舊違章建築戶核計之樓地板面積（每戶不得超過當地樓地板面積平均水準），並應符合都市更新建築容積獎勵辦法相關規定。舊違章建築戶之認定，**以民國七十七年八月一日以前興建完成者為限**，面積以實測面積為準，並應檢附房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據等文件。舊違章建築戶經實施者妥善處理後，不適用本市有關舊違章建築之拆遷、救濟及安置等規定。
- ▶ 本更新單元內舊有違章建築戶共計12戶，門牌初編日期均於民國77年8月1日前編定，符合臺北市舊違章建築物之認定。
- ▶ 實施者擬以現地安置及現金補償等方式，補償基地內占有他人土地舊違章建築戶。其中達成協議採現地安置者共計8戶；未達成協議而採用現金補償者共計4戶，依據「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」之規定，依其結構、年期、樓層選定不同之補償重建單價做為補償標準，並以測量報告書所載實測面積計算拆遷補償費。



## 都市更新事業實施總經費成本總表

總項目	說 明	金額(元)
工程費用	拆除工程、營建費用、建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關規費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用、鄰房鑑定費、公共設施費用	\$477,509,956
權利變換費用	都市更新規劃費、不動產估價費(含技師簽證費)、更新前測量費用(含技師簽證費)、土地改良物拆遷補償及安置費用、地籍整理費用	\$15,475,526
貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	\$16,388,806
稅捐	印花稅、營業稅等	
管理費用	人事行政管理費、銷售管理費、信託管理費	\$106,682,703
<b>合計</b>		\$620,986,847
<b>= 工程費用 + 權利變換費用 + 貸款利息 + 稅捐 + 管理費用</b>		

註：上表相關費用僅為預估，未來需配合設計圖面修正、物價波動及稅捐而調整；而實際費用應以臺北市政府核定為準。

# 預估實施進度

序號	進度	106年			107年		108年						111年						112年			
		10月	11月	12月	4月	5月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
1	事業計畫核定公告	■	■	■																		
2	申請權利變換計畫報核			■	■	■																
3	權利變換計畫審議					■	■	■														
4	權利變換計畫核定公告							■	■	■												
5	申請拆除及建造執照									■	■	■										
6	改良物殘餘價值補償									■	■											
7	申請更新期間稅捐減免										■	■										
8	土地補償發放作業									■	■											
9	地上物騰空拆除											■	■									
10	工程施工												■	■	■							
11	申請使用執照														■	■	■					
12	送水送電															■	■	■				
13	申請測量																■	■				
14	釐正圖冊																	■	■			
15	接管																		■	■		
16	計算及找補差額價金																			■	■	
17	產權登記																				■	■
18	申請更新後稅捐減免																					■
19	更新成果備查																					■

註：上表預定實施進度僅為預估，未來需視實際整合及審查進度而調整。

項目	更新前	更新後
土地利用	違章建物林立，使用強度低。	實施都市更新拆除重建，合理利用閒置土地、提升土地之使用價值。
建築設計	建物老舊不耐震且排列不齊，產生治安死角，生活品質低。	設計住辦大樓，擬協助開闢道路，以防治治安死角，改善居住環境。
市容景觀	建築物老舊窳陋，增違建多，衛生環境差，有礙都市觀瞻。	採拆除重建，基地留設開放空間，根除衛生問題，並改善市容景觀。
都市防災	增違建及占用道路情形嚴重，雜物堆積，有防火救災疑慮。	配合現行消防法規設計，規劃防火救災空間，提升消防救災之效率。
公共設施	汽機車及雜物占用情形嚴重，綠地、開放空間等極度缺乏。	劃設充足停車位，並提供人行步道與開放空間，改善周邊環境問題。
交通運輸	範圍內東側現有巷加蓋占用；西側計畫道路亦遭加蓋占用，不僅降低周邊交通之便捷性，暗巷更衍生社會治安之疑慮。	採用退縮建築，改善鄰地居民出入便利性；擬協助開闢西側部分計畫道路，改善周邊交通網絡，並透過全區重建方式根除社會治安疑慮。

## ■ 其他應表明事項

本案更新網站<http://www.friendshipgroup.com.tw/>

## ■ 成立公寓大廈管理委員會

本案更新後將依公寓大廈管理條例之規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並擬定住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。

一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。

二、本案都市更新相關諮詢

源座建設開發股份有限公司(陳維萍 小姐)

聯絡電話：(02)2932-7899#23

聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段125號3樓

安邦工程顧問股份有限公司(陳兆夫 先生)

聯絡電話：(02)8923-6788#217

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

臺北市都市更新處(法令諮詢)

聯絡電話：(02)2781-5696#3093或3094

聯絡地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓(宏盛國際金融中心)

三、本次公聽會依據都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱臺北市都市更新處/法令園地(<http://www.uro.taipei.gov.tw>)



# 建築規劃設計說明

# 臺北市文山區萬隆段一小段410地號等29筆

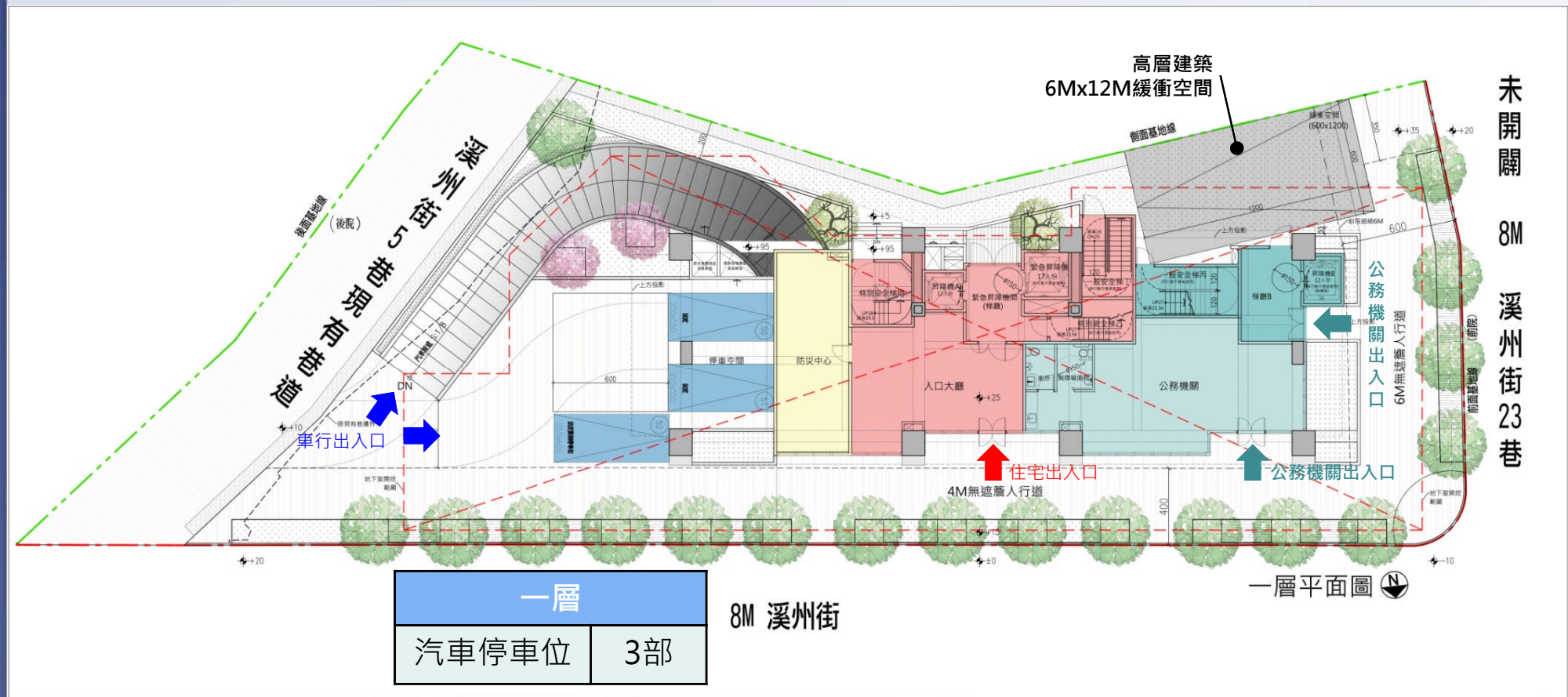
1.使用分區	第三種住宅區
2.基地面積	1,402 m <sup>2</sup>
3.法定建築面積 (45%)	630.9 m <sup>2</sup>
4.法定容積 (225%)	3,154.50 m <sup>2</sup>
5.都市更新獎勵 (46.02%)	1,451.60 m <sup>2</sup>
6.允建總容積樓地板面積	4,606.10m <sup>2</sup>
7.實設建築面積/建蔽率	406.20m <sup>2</sup> / 28.97%
8.實設容積樓地板/容積率	4,584.08m <sup>2</sup> / 326.97%
9.總樓地板面積	8,470.77m <sup>2</sup>
10.興建樓層數	地上18層 / 地下3層

註：實際面積應以臺北市政府核定事業計畫內容為主。





# 一層平面圖

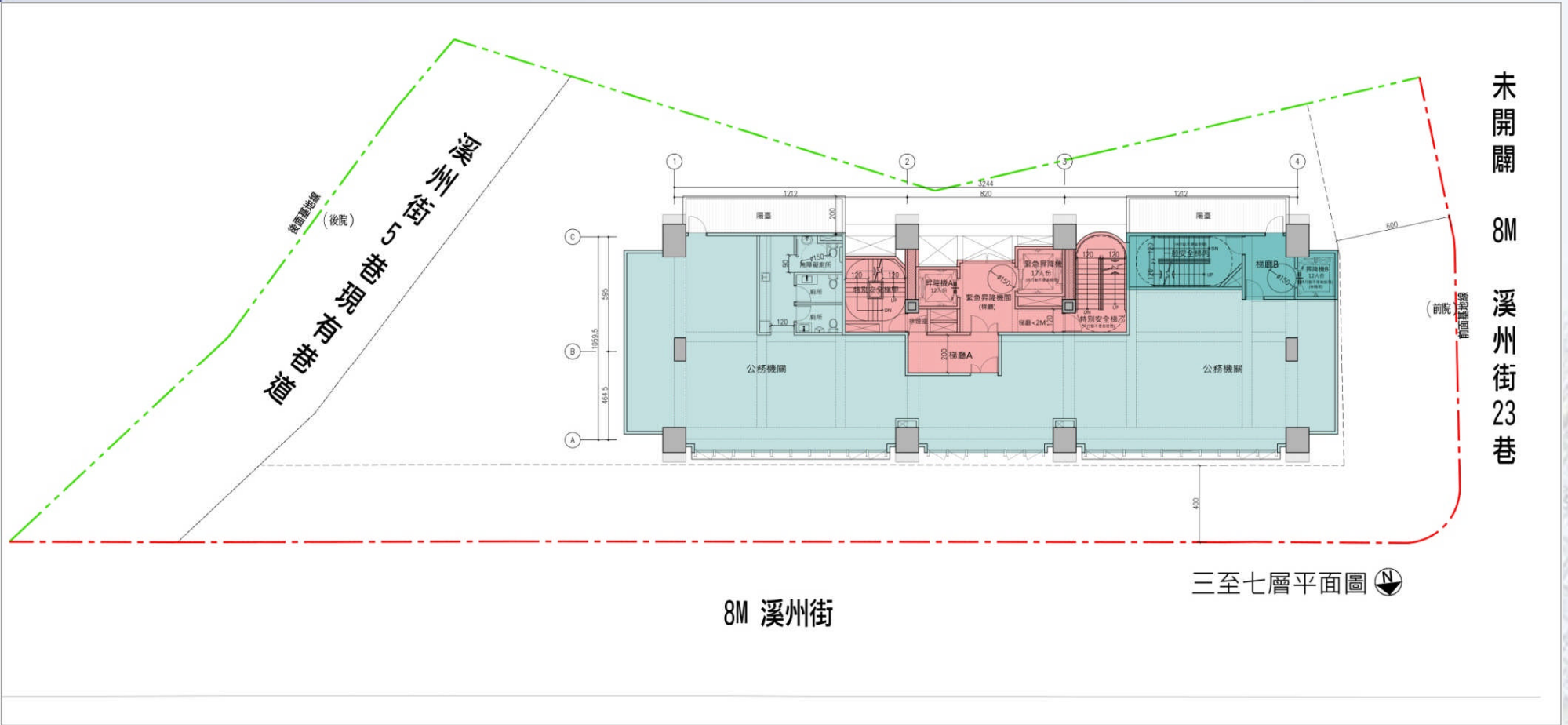


未開闢 8M 溪州街 23 巷

註：實際圖面應以臺北市政府核定事業計畫內容為主。



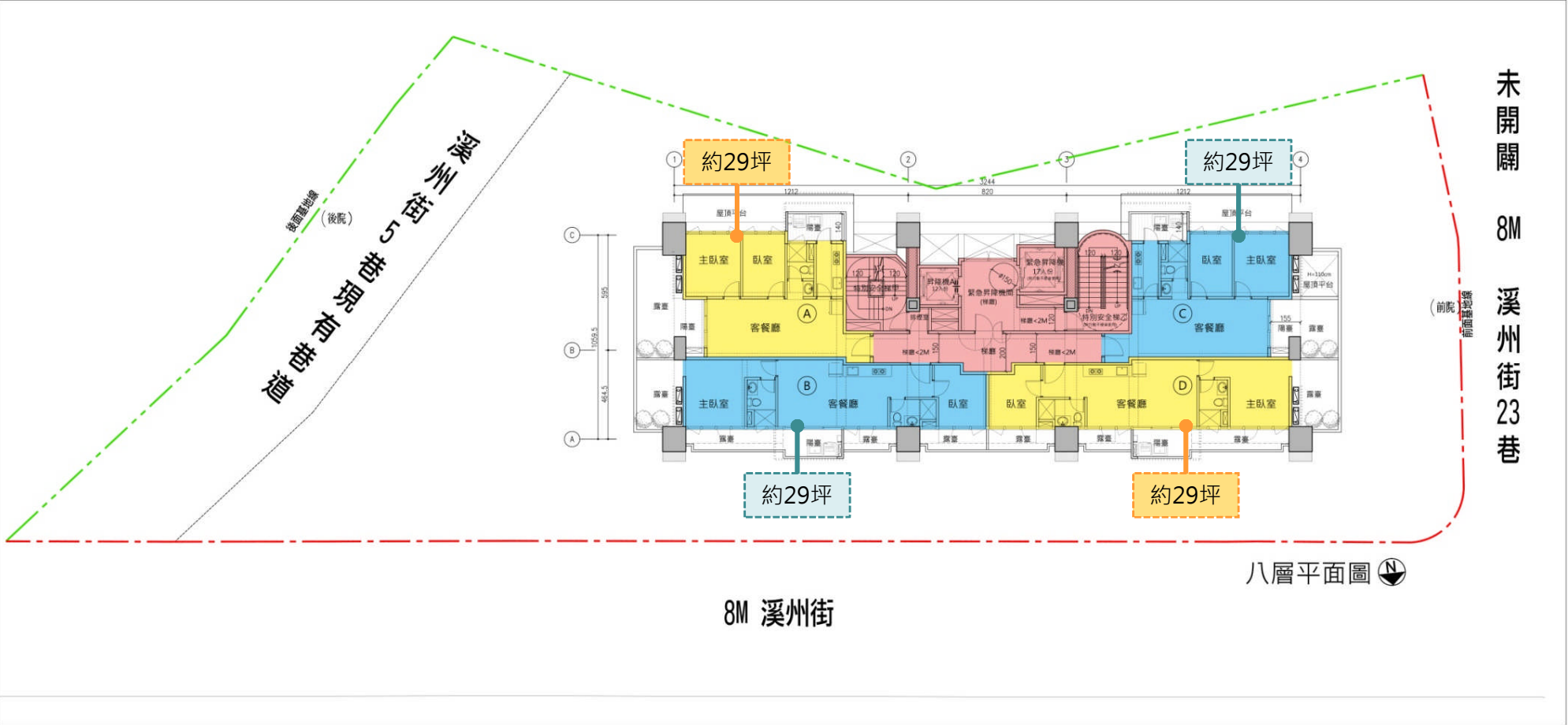
# 三至七層平面圖



註：實際圖面應以臺北市政府核定事業計畫內容為主。

八層平面配置圖

八層平面圖



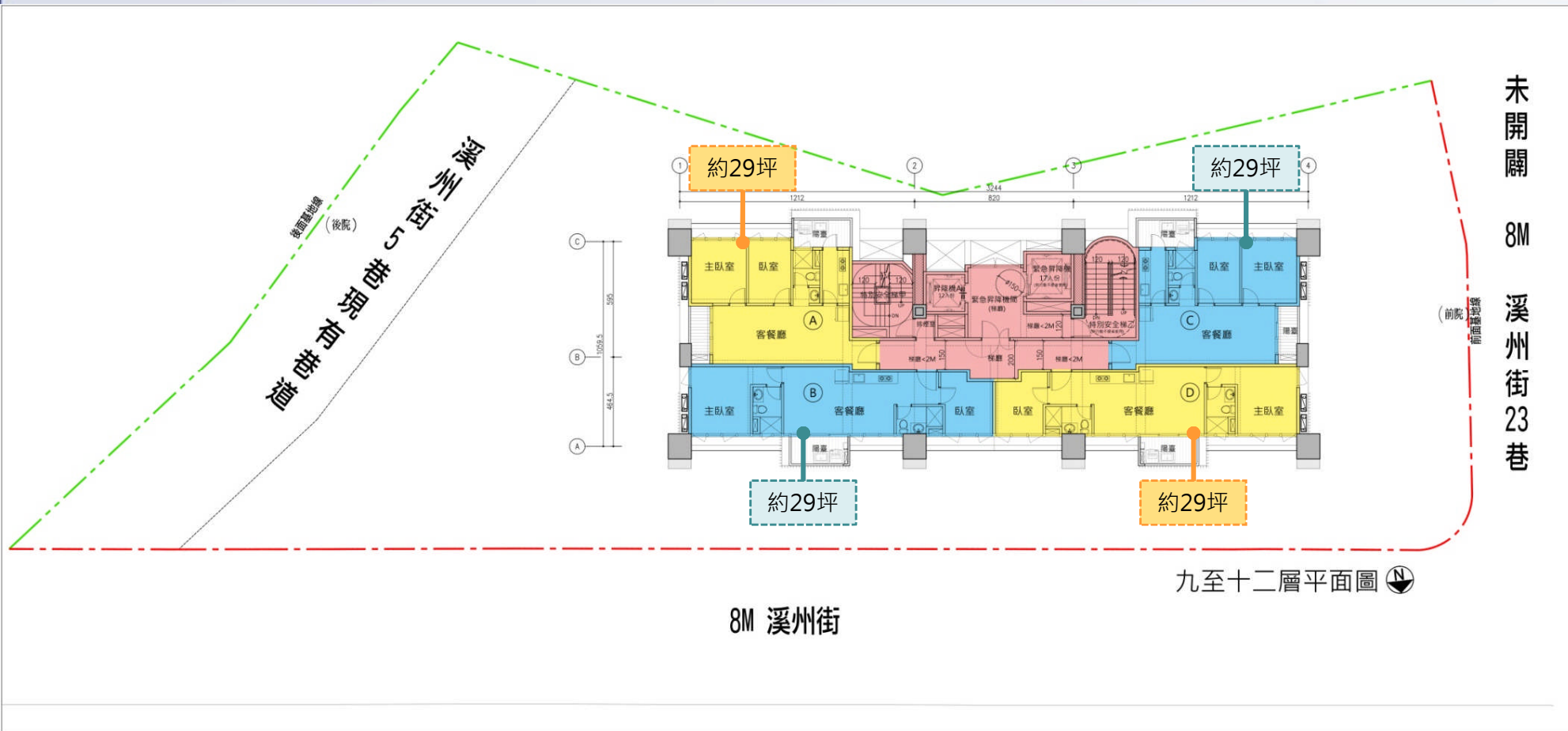
未開闢 8M 溪州街 23 巷

八層平面圖

註：實際圖面應以臺北市政府核定事業計畫內容為主。

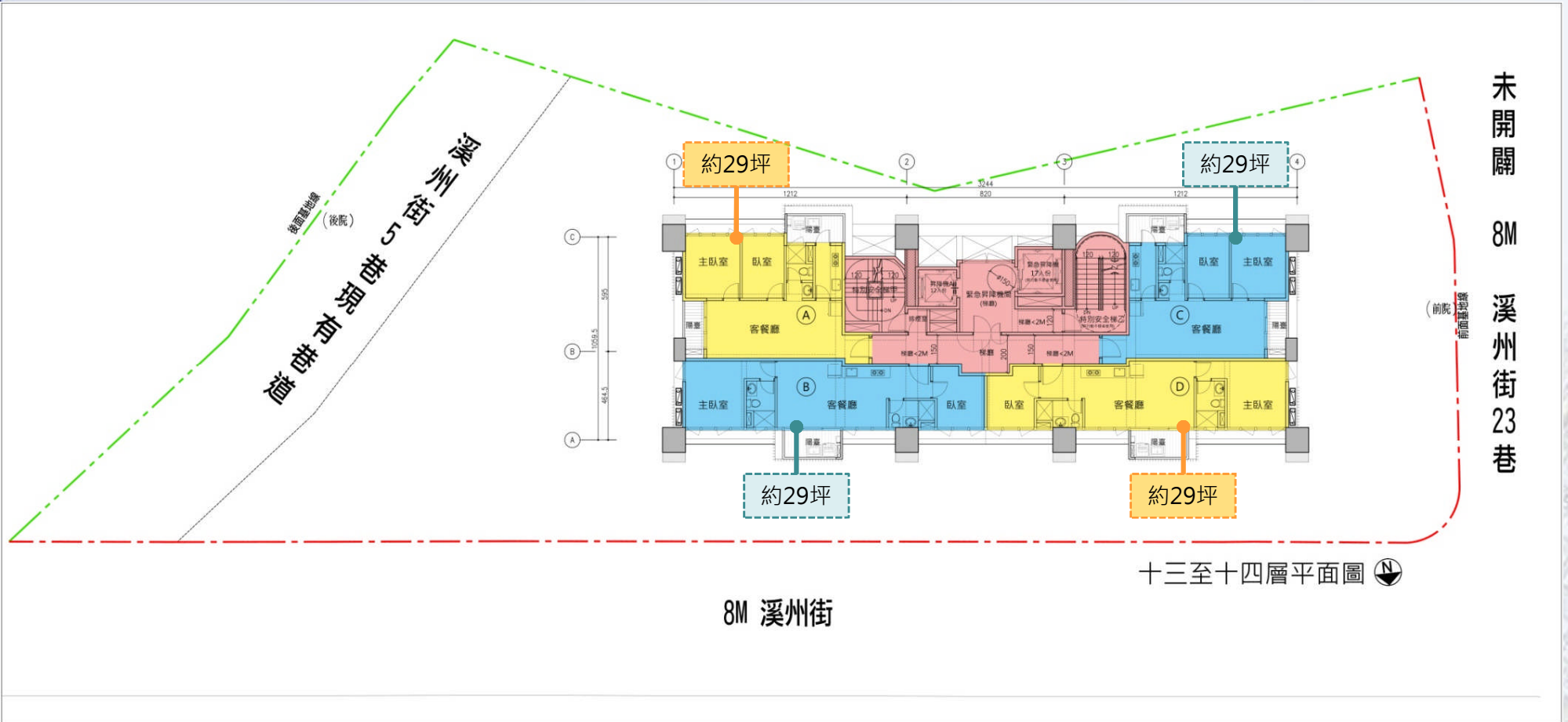
九至十二層平面配置圖

九至十二層平面圖



註：實際圖面應以臺北市政府核定事業計畫內容為主。

十三至十四層平面圖

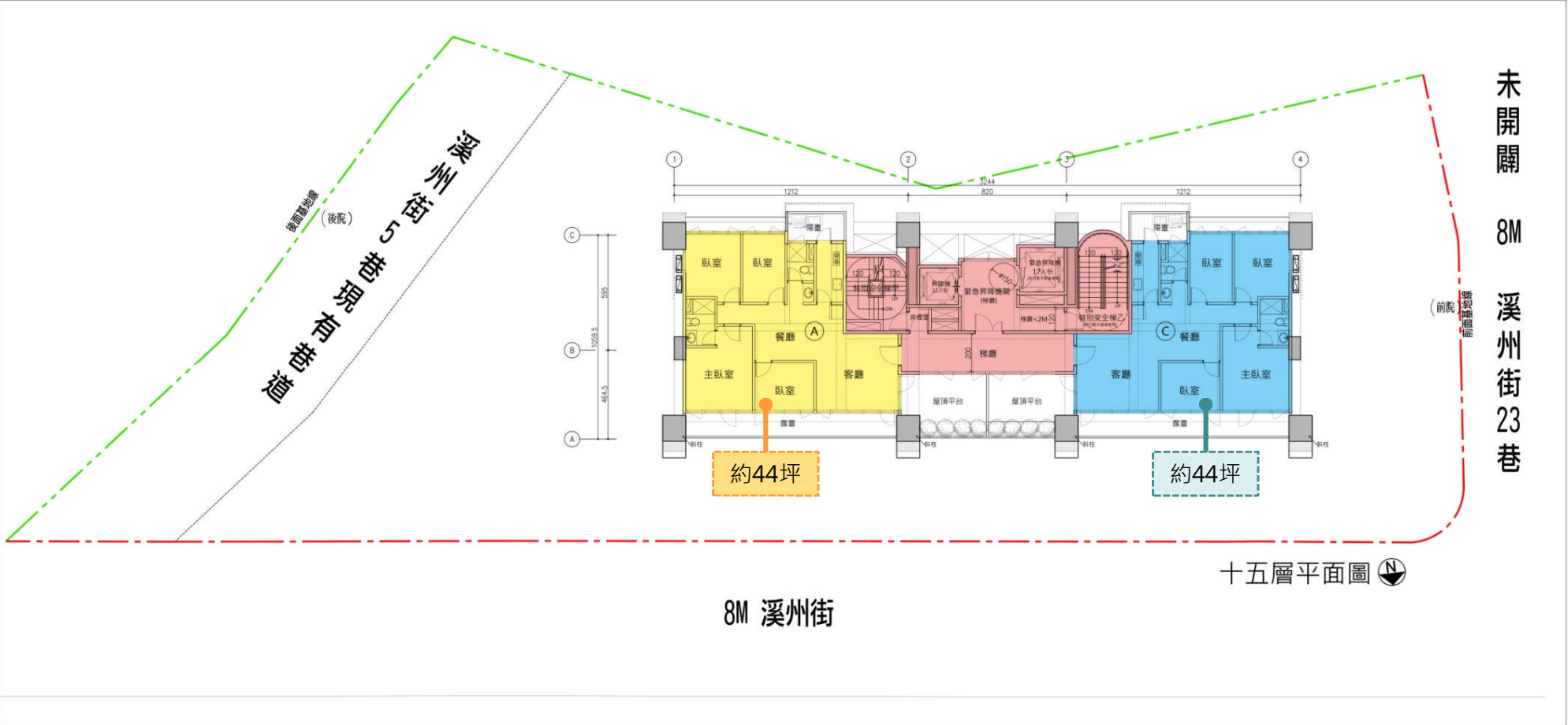


未開闢 8M 溪州街 23 巷

十三至十四層平面圖

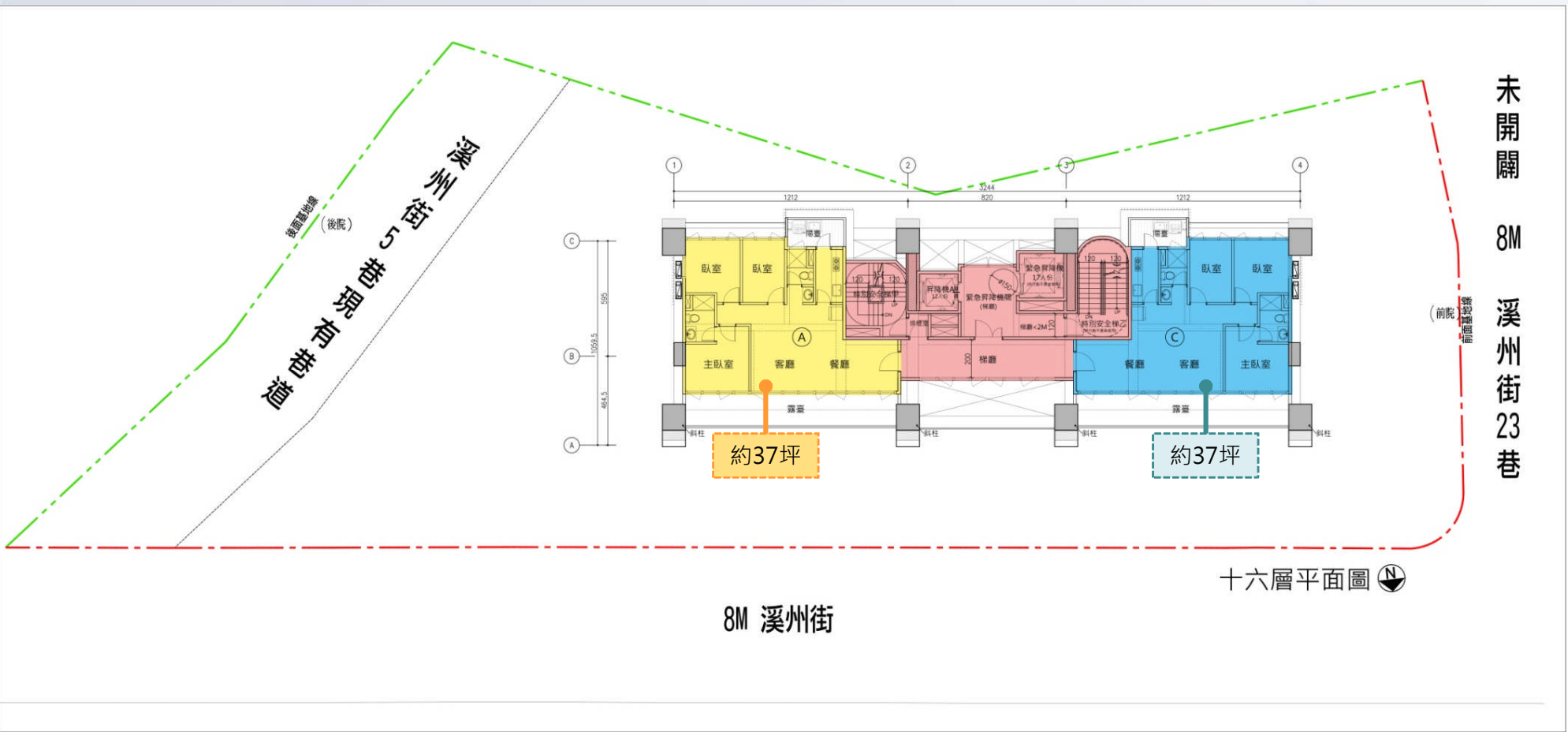
註：實際圖面應以臺北市政府核定事業計畫內容為主。

# 十五層平面圖



註：實際圖面應以臺北市政府核定事業計畫內容為主。

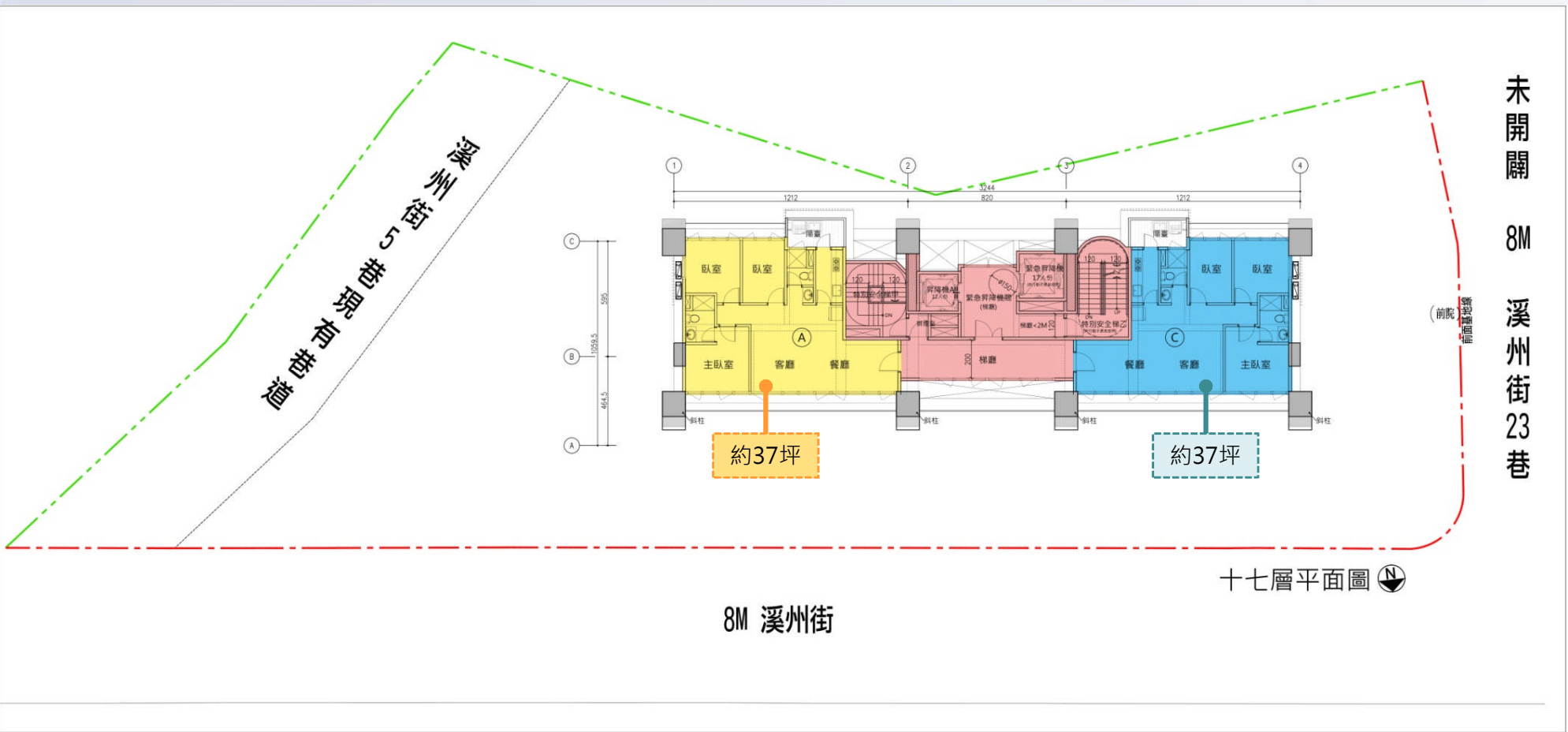
# 十六層平面圖



註：實際圖面應以臺北市政府核定事業計畫內容為主。

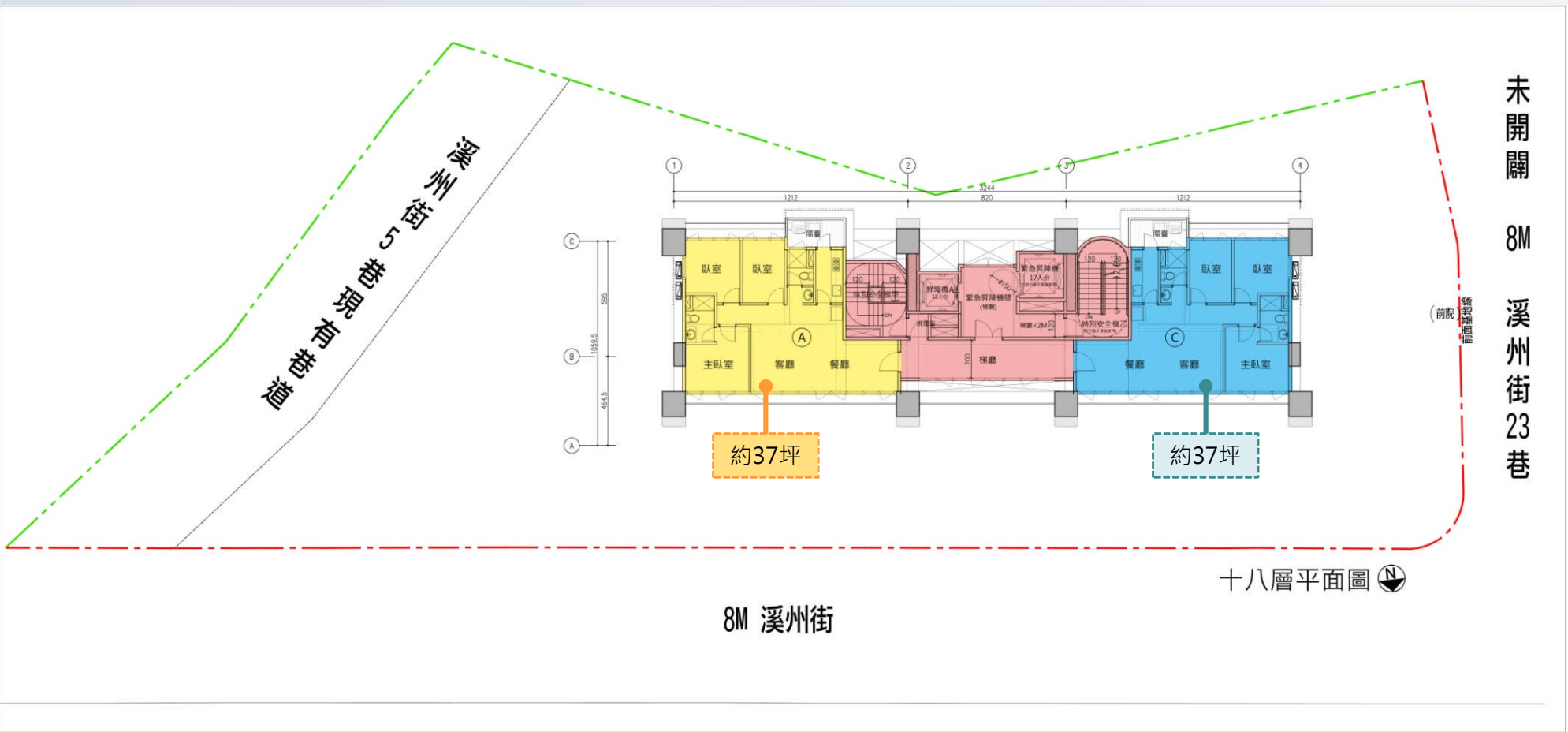


# 十七層平面圖



註：實際圖面應以臺北市政府核定事業計畫內容為主。

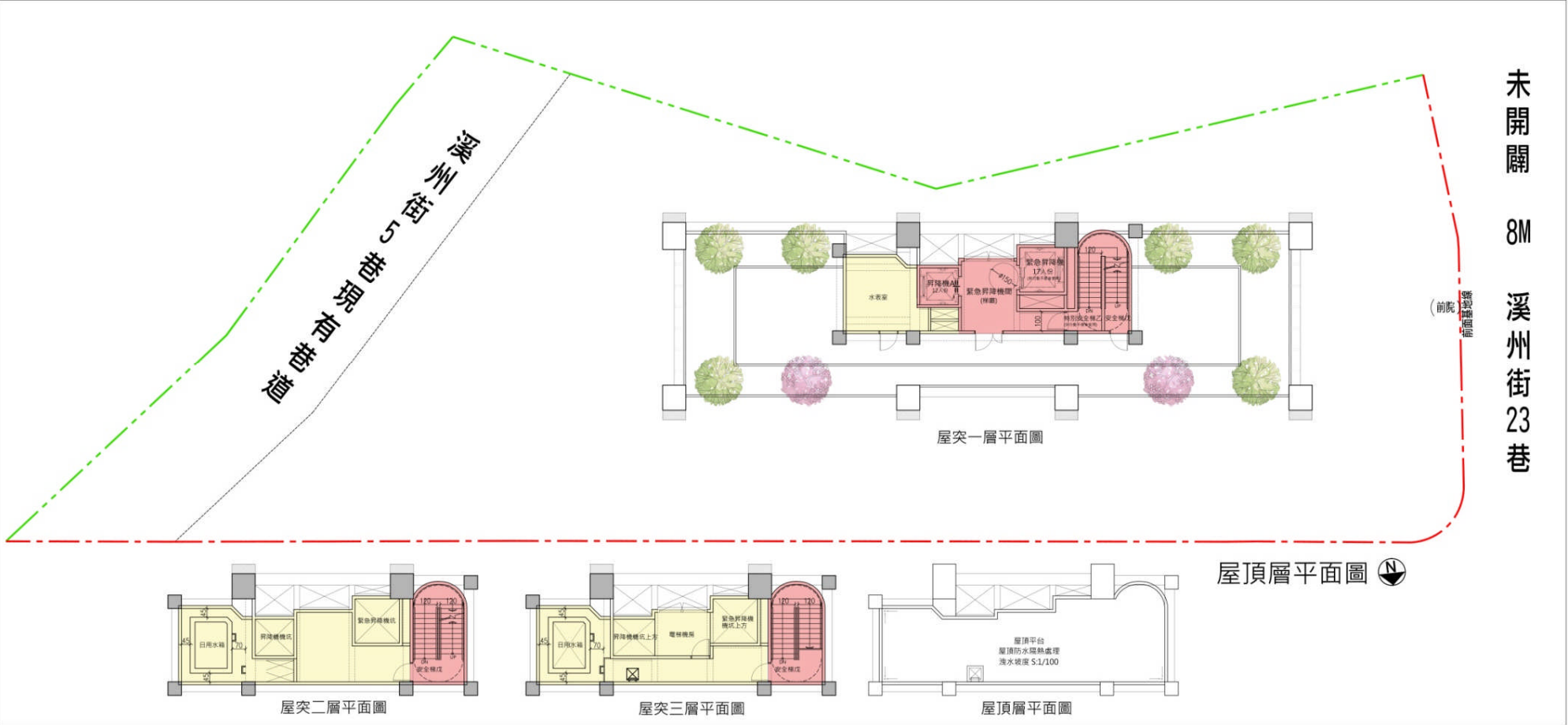
# 十八層平面圖



註：實際圖面應以臺北市政府核定事業計畫內容為主。

屋頂層平面配置圖

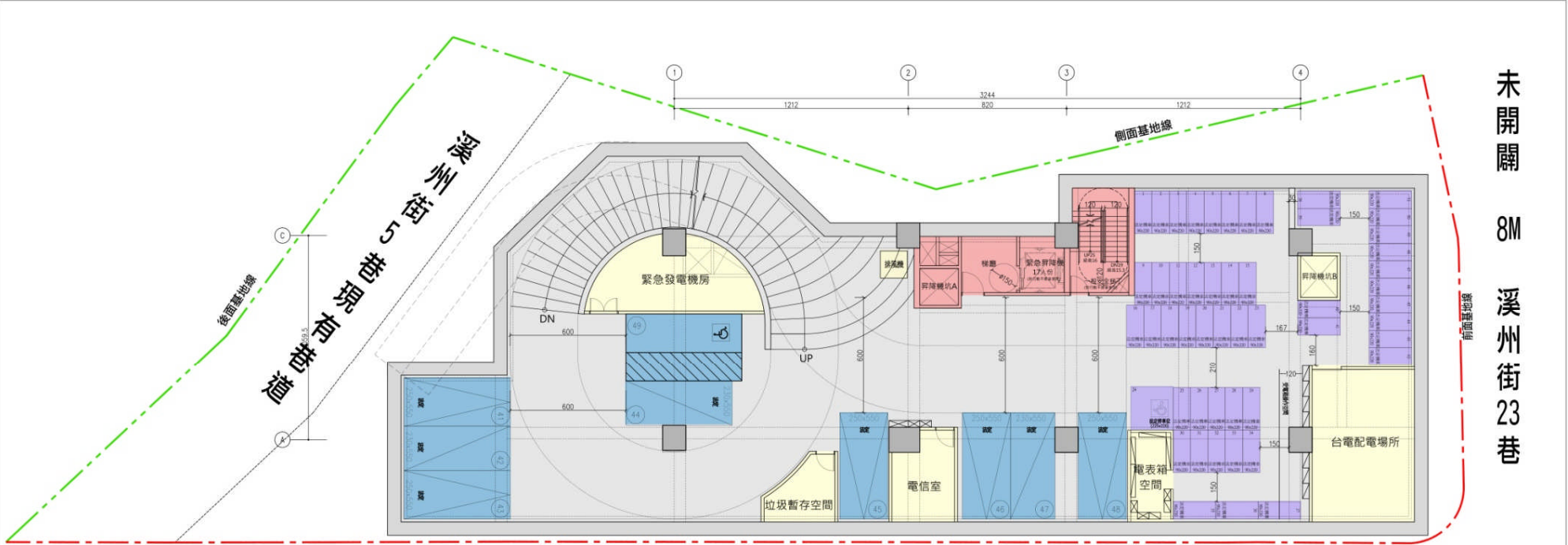
屋頂層平面圖



註：實際圖面應以臺北市政府核定事業計畫內容為主。

地下一層平面配置圖

地下一層平面圖



未開闢 8M 溪州街 23 巷

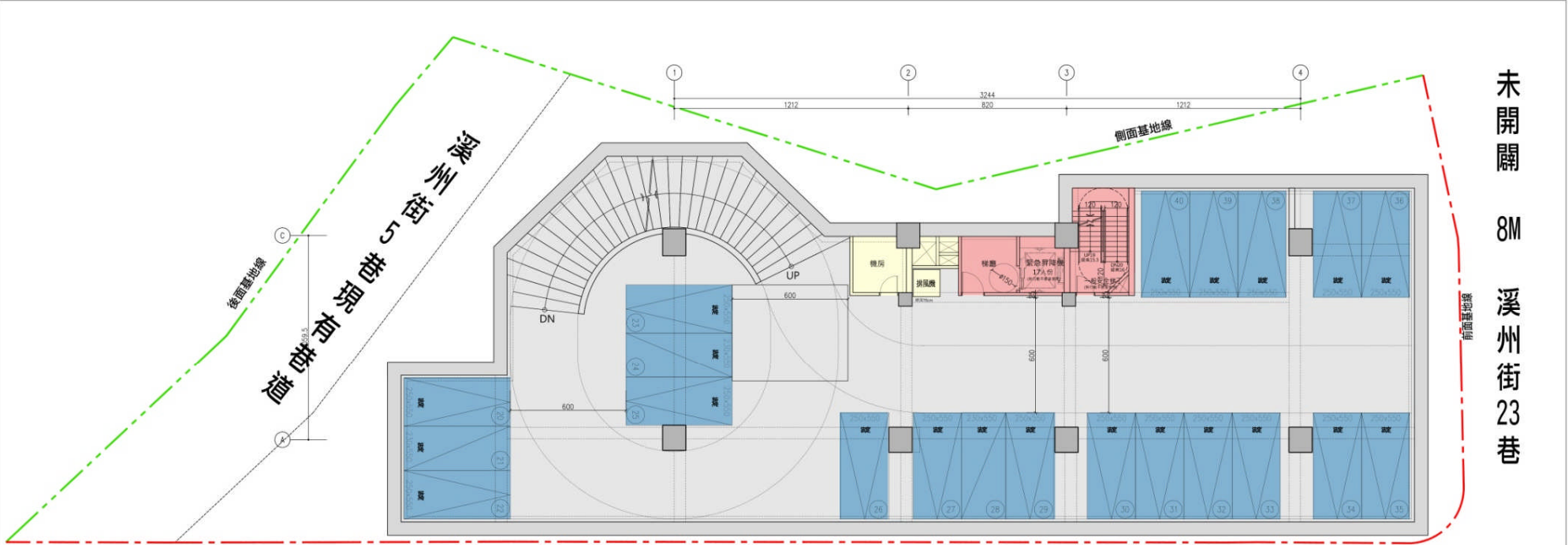
地下一層	
汽車停車位	9部
機車停車位	51部

8M 溪州街

地下一層平面圖

註：實際圖面應以臺北市政府核定事業計畫內容為主。

地下二層平面圖



未開闢 8M 溪州街 23 巷

地下一層	
汽車停車位	21部

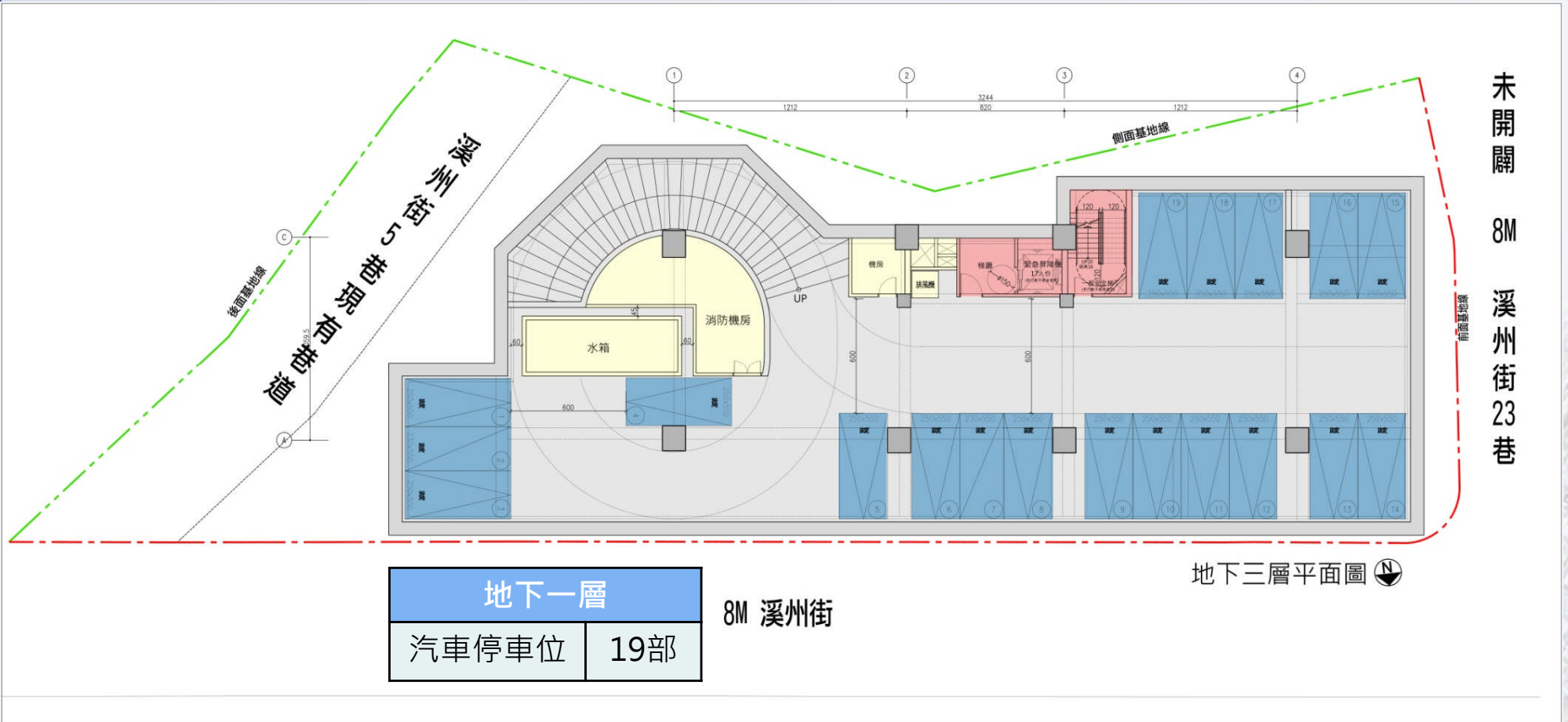
8M 溪州街

地下二層平面圖

註：實際圖面應以臺北市政府核定事業計畫內容為主。

# 地下三層平面圖

## 地下三層平面配置圖



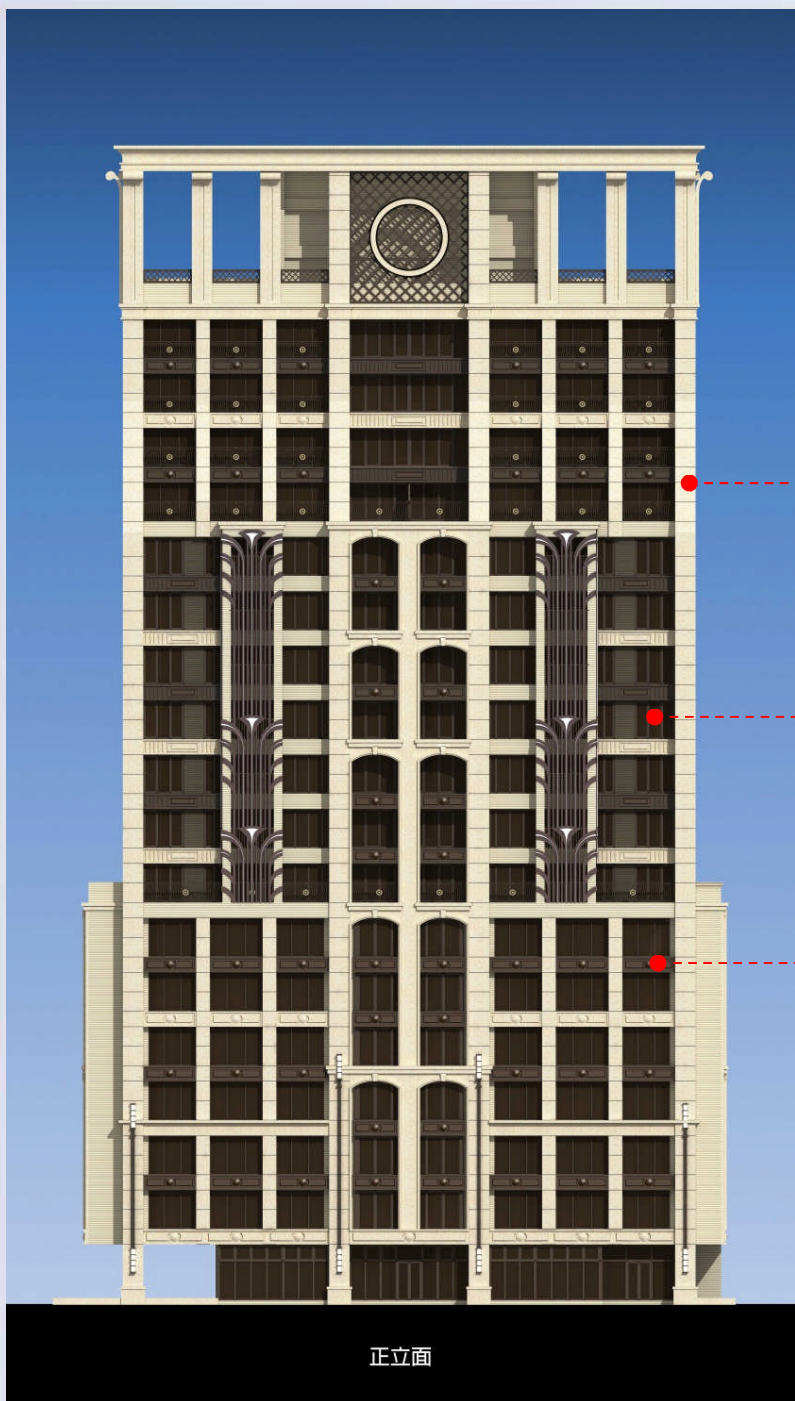
註：實際圖面應以臺北市政府核定事業計畫內容為主。

- 穩重大器外觀呼應社區濃厚人文氣息，配合景觀設計營造優雅居住環境。
- 以突出屋面三分之二透空之立體構架圍塑屋頂突出物，營造豐富的天際線，形塑出一座城市的藝術建築。
- 外觀結合天然石材，以自然、環保、節能之材料表現豐富質感，演繹當代建築之沉穩節奏，營造立面多層次之效果。



註：實際圖面應以臺北市政府核定事業計畫內容為主。

# 立面圖



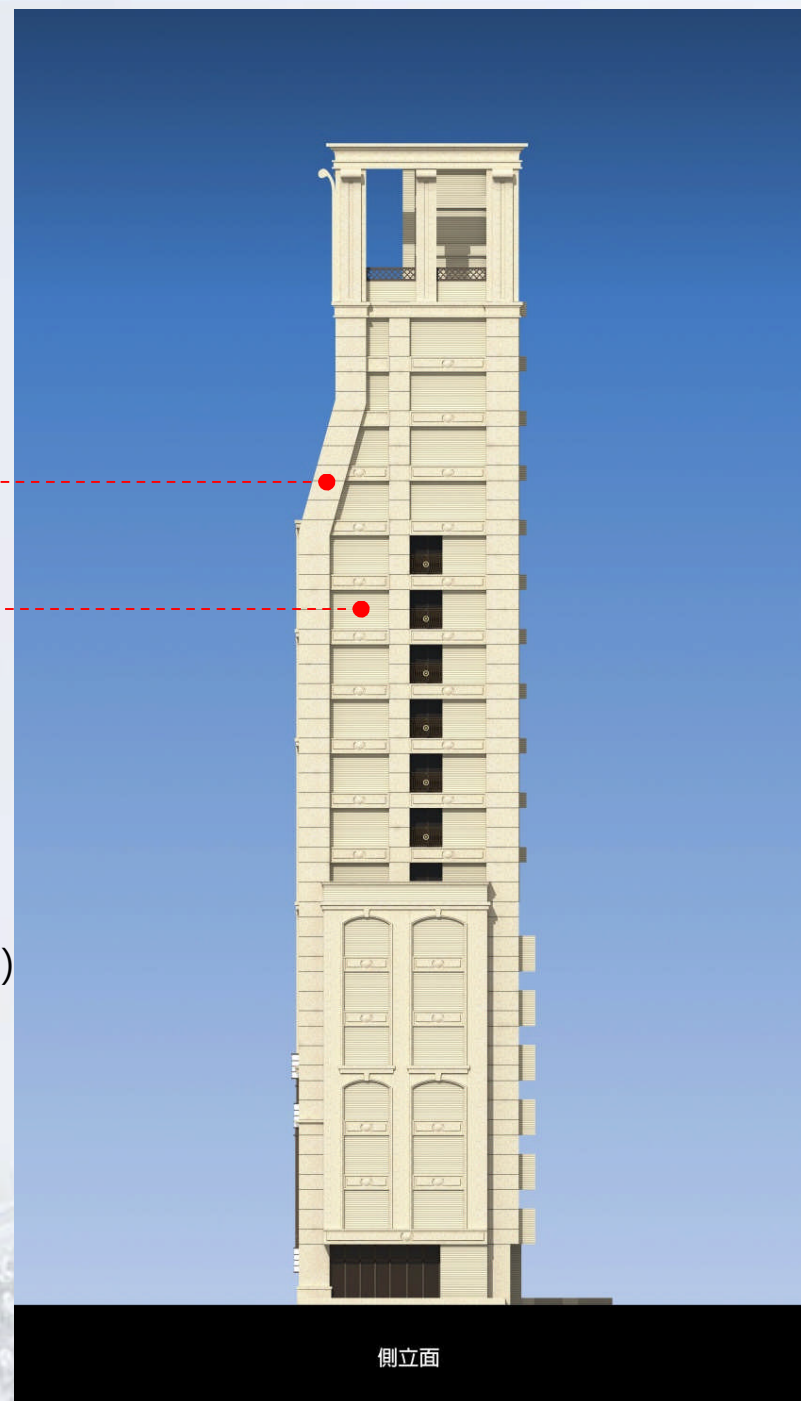
正立面

石材 (米色)

壁磚 (米色)

玻璃 (茶色)

金屬飾板 (咖啡色)



側立面

註：實際圖面應以臺北市政府核定事業計畫內容為主。





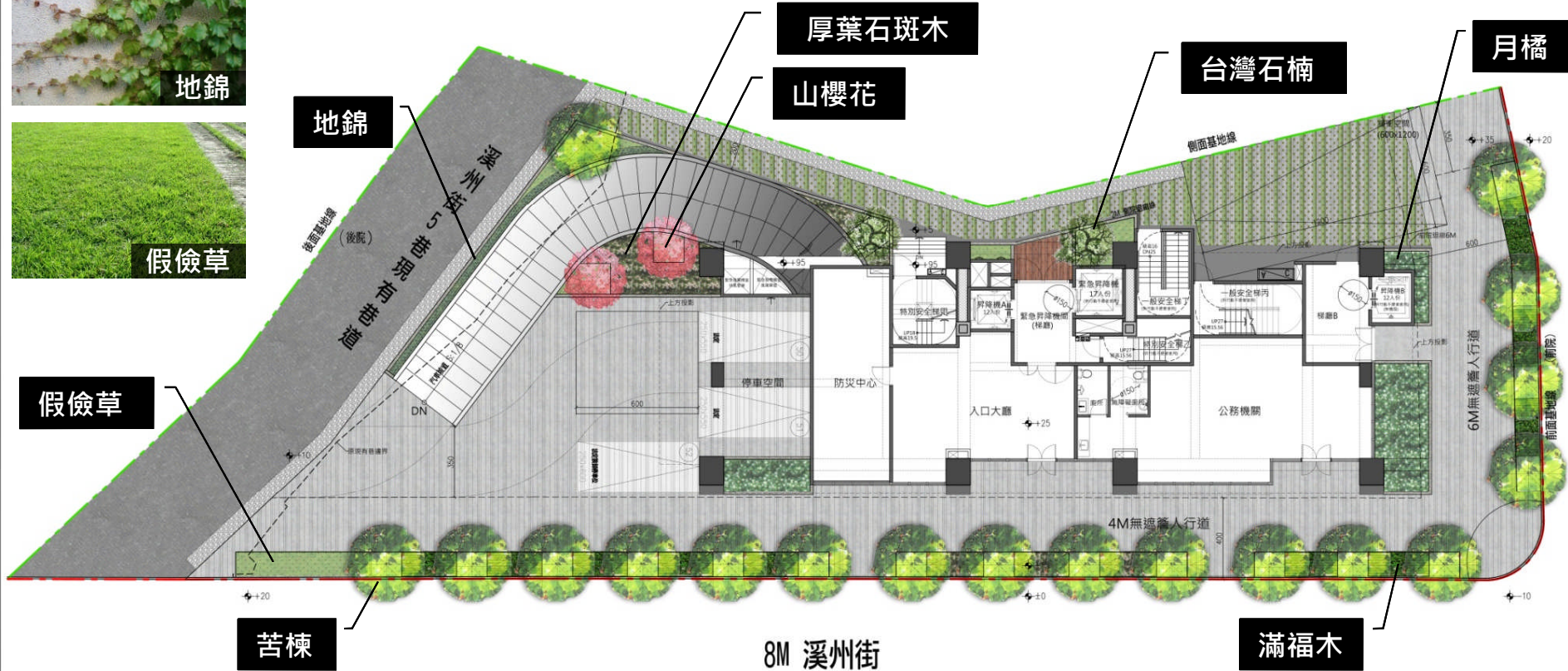


地錦



假儉草

假儉草



未開闢 8M 溪州街 23 巷

一層景觀配置圖



苦楝



山櫻花



台灣石楠



厚葉石斑木

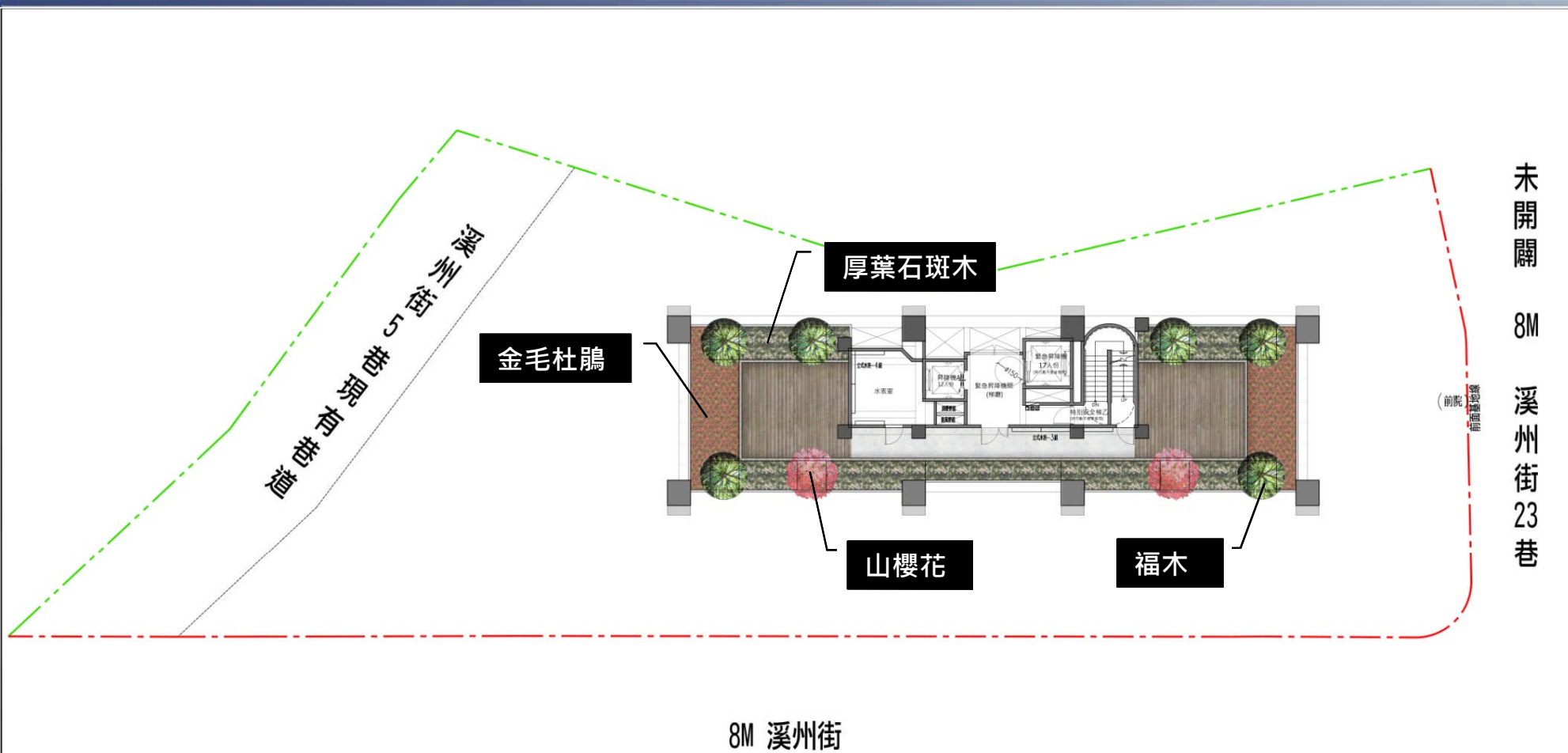


月橘



滿福木

註：實際圖面應以臺北市政府核定事業計畫內容為主。



8M 溪州街

屋頂景觀配置圖



山櫻花



福木



厚葉石斑木



金毛杜鵑

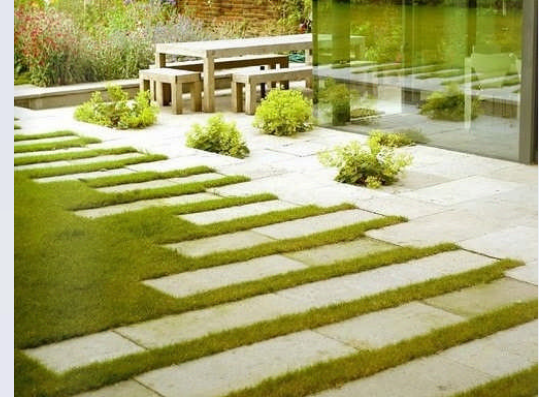
註：實際圖面應以臺北市政府核定事業計畫內容為主。



本案預計取得綠建築標章銀級



綠化量指標、CO2減量指標



基地保水指標



密閉垃圾桶意象



日常節能指標



水資源指標



資源分類意象

污水垃圾改善指標

註：實際圖面應以臺北市政府核定事業計畫內容為主。

謝謝！



敬請指教