

臺北市文山區興隆段三小段 31-11 地號等 11 筆土地
公辦都更案適宜性評估報告

申請單位：
新北市住宅及都市更新中心

民國 112 年 9 月

修正對照表

項目	公辦都更案適宜性評估報告書 (111年4月25日)	臺北市都市更新計畫書 (112年8月31日)	修正回應	公辦都更案適宜性評估報告書之修正頁次																								
1	表3 本案新北市市有土地租占情形一覽表(P.4) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <th style="width: 5%;">編號</th> <th style="width: 5%;">~</th> <th style="width: 20%;">使用者</th> <th style="width: 5%;">~</th> <th style="width: 20%;">使用關係</th> <th style="width: 5%;">~</th> </tr> <tr> <td>5</td> <td>~</td> <td></td> <td>~</td> <td>基地逕租租約</td> <td>~</td> </tr> </table>	編號	~	使用者	~	使用關係	~	5	~		~	基地逕租租約	~	表5 新北市市有土地租占情形一覽表(P.12) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <th style="width: 5%;">編號</th> <th style="width: 5%;">~</th> <th style="width: 20%;">使用者</th> <th style="width: 5%;">~</th> <th style="width: 20%;">使用關係</th> <th style="width: 5%;">~</th> </tr> <tr> <td>5</td> <td>~</td> <td></td> <td>~</td> <td>關係結束</td> <td>~</td> </tr> </table>	編號	~	使用者	~	使用關係	~	5	~		~	關係結束	~	配合修正，統一文字。	P.4
編號	~	使用者	~	使用關係	~																							
5	~		~	基地逕租租約	~																							
編號	~	使用者	~	使用關係	~																							
5	~		~	關係結束	~																							
2	表4 本案基地相關都市計畫一覽表(P.7) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">計畫名稱</th> <th style="width: 50%;">公告文號</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">~</td> <td style="text-align: center;">~</td> </tr> <tr> <td>細部計畫通盤檢討第三年期(68年度)檢討地區範圍圖</td> <td>67.12.18 府都工二字第52500號</td> </tr> <tr> <td>本市73年度辦理細部計畫通盤檢討範圍公告圖，徵求意見</td> <td>72.10.06 府都工二字第44367號</td> </tr> <tr> <td>「本市都市計畫公共設施保留地通盤檢討案」範圍圖</td> <td>77.01.22 府都工二字第215536號</td> </tr> <tr> <td>「82年度辦理本市文山區都市計畫通盤檢討案」範圍圖(比例尺1/10000)並徵求意見</td> <td>81.09.29 府都工都字第81069369號</td> </tr> <tr> <td>修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案</td> <td>84.09.27 府都二字第84064377號</td> </tr> </tbody> </table>	計畫名稱	公告文號	~	~	細部計畫通盤檢討第三年期(68年度)檢討地區範圍圖	67.12.18 府都工二字第52500號	本市73年度辦理細部計畫通盤檢討範圍公告圖，徵求意見	72.10.06 府都工二字第44367號	「本市都市計畫公共設施保留地通盤檢討案」範圍圖	77.01.22 府都工二字第215536號	「82年度辦理本市文山區都市計畫通盤檢討案」範圍圖(比例尺1/10000)並徵求意見	81.09.29 府都工都字第81069369號	修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案	84.09.27 府都二字第84064377號	表1 歷年都市計畫一覽表(P.4) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">計畫名稱</th> <th style="width: 50%;">公告文號</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">~</td> <td style="text-align: center;">~</td> </tr> <tr> <td>臺北市文山區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)</td> <td>111.06.28 府都規字第11100948231號</td> </tr> <tr> <td>臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)</td> <td>111.09.23 府都規字第11130700873號</td> </tr> </tbody> </table>	計畫名稱	公告文號	~	~	臺北市文山區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)	111.06.28 府都規字第11100948231號	臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)	111.09.23 府都規字第11130700873號	配合修正，將原公辦都更案適宜性評估報告內其中五項都市計畫刪除，另新增兩項臺北市都市更新計畫書內容之都市計畫。	P.9		
計畫名稱	公告文號																											
~	~																											
細部計畫通盤檢討第三年期(68年度)檢討地區範圍圖	67.12.18 府都工二字第52500號																											
本市73年度辦理細部計畫通盤檢討範圍公告圖，徵求意見	72.10.06 府都工二字第44367號																											
「本市都市計畫公共設施保留地通盤檢討案」範圍圖	77.01.22 府都工二字第215536號																											
「82年度辦理本市文山區都市計畫通盤檢討案」範圍圖(比例尺1/10000)並徵求意見	81.09.29 府都工都字第81069369號																											
修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案	84.09.27 府都二字第84064377號																											
計畫名稱	公告文號																											
~	~																											
臺北市文山區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)	111.06.28 府都規字第11100948231號																											
臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)	111.09.23 府都規字第11130700873號																											

	~	~			
3	<p>六、公共設施概況(p.14)</p> <p>本案基地區半徑 500 公尺範圍內…、公園用地 3 處、…。</p> <p>(二)公園用地</p> <p>公園用地共計 4 處，已開闢，分別為萬盛公園、景美運動公園及萬有二號公園，另鄰景美運動公園之部分公園用地為山坡地新闢為文山森林公園。</p>	<p>四、公共設施(P.9)</p> <p>本更新地區半徑 500 公尺範圍內…、公園用地 5 處、…。</p>	<p>配合修正處數及說明。</p> <p>公園用地共計 5 處，已開闢，分別為萬有公園、萬盛公園、景美運動公園及萬有二號公園，另鄰景美運動公園之部分公園用地為山坡地新闢為文山森林公園。</p>	P.16	
4	<p>二、公共設施改善計畫(P.22)</p> <p>(一)消防空間’</p>	<p>二、公共設施改善計畫構想(P.17)</p> <p>基地…；基地北側 6 公尺計畫道路尚未開闢，將由臺北市政府工務局新建工程處預計 113 年執行「萬盛街末段道路興建工程」開闢通行。</p>	<p>配合修正，統一文字。</p>	P.25	

新北市住宅及都市更新中心
 「臺北市文山區興隆段三小段 31-11 地號等 11 筆土地都市更新案」
 公辦都更適宜性評估報告意見回覆

項次	審查意見	意見回覆
一、基礎資料調查		
1.	頁 2，表 1 本案土地權屬面積表	
(1)	公有土地及公私有土地欄請補充地號。	已補充地號，詳 P. 2
(2)	私有土地欄請補充姓名。	遵照辦理，詳 P. 2
(3)	合計欄請補充土地所有權人總人數。	遵照辦理，詳 P. 2
(4)	比率欄請分別補充「面積」或「人數」。	遵照辦理，詳 P. 2
2.	頁 3，圖 2 本案土地權屬圖，請補充「公私共有」標示及圖例。	已補充標示及圖例，詳 P. 3
3.	頁 3，建物權屬	
(1)	50.33 m ² 係建物面積、總樓地板面積或土地面積？請釐清敘明。	已修正 50.33 m ² 係總樓地板面積，詳 P. 3
(2)	「其餘 3 棟…，1 棟為廢棄無人使用，另 2 棟上有租戶居住…」與表 2 建物權屬分析表現況欄敘述不一致，請釐清敘明。	遵照辦理，詳 P. 2 & P. 3
4.	頁 3，表 2 建物權屬分析表之 ABC 棟是否有建物所有權狀，請再釐清敘明。	ABC 棟無建物所有權狀已補充在表 2 現況欄位內，詳 P. 4
5.	頁 4，表 3 本案新北市市有土地租估情形一覽表	
(1)	請補充簽訂租賃契約期限。	遵照辦理，詳 P. 4
(2)	請加註「基地使用補償金」之解釋。	詳表 3 備註 P. 4
(3)	租估面積總計 657.48 m ² 是否為占用面積，請釐清敘明。	詳表 3 備註 P. 4
6.	頁 5	
(1)	請補充建使照資訊並再次確認所有權人數量及棟別。	圖 3 地上物無建使照資訊

(2)	圖 3 建物套繪圖及基地內地上物現況照片圖，請補充棟別 C 門牌。	棟別 C 無門牌。
7.	頁 11	
(1)	環境敏感分析第一段末「…1.47 m ² 面積土地為山坡地…」與第二段末「…均非屬臺北市山坡地範圍」敘述不一致，請再釐清修正。	該圖台已註明資料僅供參考，地籍圖與山坡地圖套疊界線邊緣產生誤差，已刪該敘述，建以臺北市政府工務局大地工程處回文為主，詳 P. 11 與 P. 51。
(2)	圖 7 環境敏感分析地區分析圖請補充本市都市計畫劃設山坡地管制區範圍標示及圖例。倘經釐清上揭「…1.47 m ² 面積土地為山坡地…」，請補充標示該山坡地位置及圖例	承上，該圖台已註明資料僅供參考，地籍圖與山坡地圖套疊界線邊緣產生誤差，難以辨識，已刪該敘述，詳 P. 11。
8.	頁 14，公共設施現況請修正公園用地數量。	遵照辦理，詳 P. 14。
二、更新地區範圍適宜性		
1.	本案未來擬以都市更新條例第 6 條劃定更新地區，非屬依同條例第 23 條規定申請自劃更新單元，請再妥為敘明本案劃定更新地區之依據及適宜性。	本案基地為沿續臺北市政府公辦都更政策之導向，促進都市土地之再開發利用，復甦都市機能，更新後提供居民舒適安全的生活環境，且現況建築物多為廢棄無人居住，嚴重妨害公共衛生及社會治安，爰後續擬請主管機關依都市更新條例第 6 條第 3 款建築物未符合都市應有之機能，辦理劃定為更新地區。說明詳 P. 16。
2.	查鄰地建物現況坐落範圍內之 31-11 地號及鄰地 17-1、28 地號等 3 筆土地；次查街廓內剩餘土地面積約 462 m ² (17-1、28 地號)，該剩餘土地未符合依「臺北市都市更新自治條例」第 12 條規定，未來尚無法自劃更新單元；另依同自治條例第 14 條規定，本案應以不造成街廓	C 棟坐落於 17-1、28 與基地內 31-11 等三筆地號上，C 棟建物所有權人為 28 地號上土地所有權人，屋主有意依現況一層建物使用，故未繳回意願書；17-1 地號與北側 17~22 等地號土地為同一土地所有權人，地主表示應整體開發納入本案，惟 17~22 地號屬住 2 山坡地

	內相鄰土地無法劃定更新單元為原則	無法納入本案都更，且地主表示有意與 28 地號土地作整體開發，強化所有土地臨路條件，詳附錄 P. 70~ P. 71。 本中心於 110 年 10 月 26 日舉辦都市更新案鄰地協調說明會，鄰地 17-1 地主與會，會後兩位地主皆未回覆參與本案都更意願，詳附錄 P. 54~P. 60 與 P. 65。
3.	考量上開原因及本府山限區都市更新政策，建議本案劃定更新地區應納入 17-1(部分)、28 地號等 2 筆土地之非屬山限區範圍。	承上，本案基地已屬狹長形狀 能作建築配置位置、高度與量體有限，建議不納入，詳 P. 18。
4.	建議併同提送更新地區書圖草案過處，以利後續作業。	擬另案提送。
5.	頁 16，第一段「…並配合臺北市政府政策」後請補充「由新北市住宅及都市更新中心」。	已補充，詳 P. 16
6.	頁 17，請敘明適用臺北市公辦都更實施辦法第 4 條之款目。	遵照辦理，說明詳 P. 17
三、居民意願調查		
1.	請以圖文補充相鄰土地說明會通知及紀錄。	補充圖面及公文，詳附錄四 P. 54~ P. 59
2.	頁 19，意願調查期間至 111 年 1 月 3 日，與本適宜性評估報告提送到局日期不符，請再釐清。	遵照辦理，意願調查至 111 年 1 月 3 日期限已到，適宜性評估報告所提統計未變化，詳 P19.
四、	土地及都市等相關計畫 頁 21，表 8 預計申請容積獎勵項目及額度表請全數表列容積獎勵項目。	遵照辦理，詳 P. 21~ P. 22
	公共設施改善計畫 頁 23，消防空間補足 8m 路寬，是否自道路境界線退縮 2m? 請再釐清。	本基地最大深度僅約 18 公尺逐漸縮小，配合消防救災作業空間，建物退縮後與計畫道路寬度合計達 8m 以上，詳 P. 22~ P. 23
	交通系統	(1)說明詳 P. 22

表-3

	<p>頁 23，</p> <p>(1)基地北側 6m 計畫道路配合開闢方式請評估檢討並敘明。</p> <p>(2)圖 11 人行動線、車行動線外部示意圖請依本府 110 年 1 月 15 日府都新字第 11060001031 號公告修正「臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或其他公益設施一覽表」評估捐贈公益設施項目，並俟公益設施項目確定後再依其調整。</p>	<p>(2)本案依「臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或其他公益設施一覽表」評估後捐贈公共自行車租賃站場地與臺北市都市更新基金，說明參詳 P. 27，故保留原人車動線。</p>
	都市計畫調整建議(--無)	--
五、	文化資產、受保護樹木調查	已補充，詳附錄六 P. 68~ P. 69
	<p>頁 23，請補充附函詢本府文化局及該局函復有關文化資產、受保護樹木之函文。</p>	
	都市計畫表明應予保存事項(--無)	--
六、地上物拆遷安置策略		
1.	<p>頁 5，圖 3 建物套繪圖及基地內地上物現況照片圖，其中 C 棟部分在基地範圍外，請補充敘明後續處理方式。</p>	<p>C 棟占用部分 31-11 地號土地，後續以保持現狀並收取基地使用補償金說明詳 P. 26</p>
2.	<p>頁 26，建物現況與頁 3 敘述不一致，請再釐清修正。</p>	已修正，詳 P. 3 與 P. 26
3.	<p>佔有他人土地之舊有違章建築戶之補償與安置請補充相關協調紀錄與租賃契約。</p>	說明詳 P. 26 與租賃資料詳附錄五 P. 67
七、	更新後公益性構想	<p>本案因受限於基地形狀、地形與高差等條件因素，目前初步規劃建築面積僅約 347.68 m²(含公設)，較難依本府 112 年 6 月 16 日公告「臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表」評估捐贈社會住宅 15 戶，爰擬捐贈公共自行車租賃站場地，並捐贈經費予本市都市更新基金(預估捐</p>
	<p>頁 27，請依「臺北市公辦都市更新實施辦法」第 6 條規定，相關社會福利設施或其他公益設施，以捐贈樓地板面積方式為之，並依本府 110 年 1 月 15 日府都新字第 11060001031 號公告修正「臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或其他公益設施一覽表」評估捐</p>	

表-4

	贈公益設施項目。倘無法捐贈樓地板面積欲以提供經費替代，需請敘明理由。	贈金額為 3,855,630 元)，且作為公益性回饋，不申請容積獎勵，說明詳 P. 27
	市場分析與產品定位 頁 28，公益性回饋部分，同上述更新公益性構想審查意見。	同上
	更新後建築物規劃構想 頁 28-頁 29，為因應生態城市政策，建請補充提升基地範圍綠覆率等相關規劃設計。	遵照辦理，說明詳 P. 29
八、	土地取得方式(--無)	--
	財務分析 頁 46-頁 47，表 10 都市更新實施方式之成本估算表	
1.	請於表格加註「營建單價依最新『臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項』參佐」。	遵照辦理，詳 P. 47
2.	俟重新檢討公益設施回饋項目後更新成本估算表。	說明詳 P. 27
九、	更新實施方式(--無) 實施者(--無)	--
十、	其他應加表明事項(--無)	--
	其他 封面請加註申請單位	遵照辦理

公辦都更案適宜性評估項目檢核表

適宜性評估項目		是否業已檢 附相關說明	對照頁次	其他說明
一	基礎資料調查	■是 □否	適宜性評估報告 p1-p15	
二	更新地區範圍適宜性	■是 □否	適宜性評估報告 p15-17	
三	居民意願調查	■是 □否	適宜性評估報告 p18-19	
四	土地使用計畫	■是 □否	適宜性評估報告 p20	
	公共設施改善計畫	■是 □否	適宜性評估報告 p23	
	交通系統	■是 □否	適宜性評估報告 p23	
	都市計畫調整建議	■是 □否	適宜性評估報告 p24	
五	文化資產	■是 □否	適宜性評估報告 p25	
	受保護樹木調查	■是 □否	適宜性評估報告 p25	
	都市計畫表明應予保存事項	■是 □否	適宜性評估報告 p25	
六	地上物拆遷安置策略	■是 □否	適宜性評估報告 p26	
七	更新公益性構想	■是 □否	適宜性評估報告 p27	
	市場分析	■是 □否	適宜性評估報告 p28	
	產品定位	■是 □否	適宜性評估報告 p28	
	更新後建築物規劃構想	■是 □否	適宜性評估報告 p28-29	
八	土地取得方式及財務分析	■是 □否	適宜性評估報告 p45-48	
九	更新實施方式	■是 □否	適宜性評估報告 p49	
	實施者	■是 □否	適宜性評估報告 p49	
十	其他應加表明事項	■是 □否	適宜性評估報告 p50	
十一	附錄	■是 □否	適宜性評估報告 P51-75	

表-6

目錄

第壹章 基礎資料調查	1
一、計畫位置與範圍	1
二、土地及建物權屬	3
三、都市計畫	9
四、環境敏感分析	13
五、交通系統	14
六、公共設施概況	16
第貳章 更新地區範圍適宜性	18
一、更新地區範圍	18
二、劃定基準	18
三、公辦都更適宜性	19
第參章 居民意願調查	21
一、社區訪視及鄰地擴大參與意願確認	21
二、公辦都更規劃方案說明會辦理情形	22
三、居民意願調查結果	22
四、公有土地管理機關參與意願	22
第肆章 土地使用計畫、公共設施改善計畫、交通系統、都市計畫調整 建議	23
一、土地使用計畫	23
二、公共設施改善計畫	25
三、交通系統	25
四、都市計畫調整建議	27
第伍章 文化資產、受保護樹木調查及都市計畫表明應予保存事項	28
一、文化資產及受保護樹木調查	28
二、都市計畫表明應予保存事項	28

第陸章 地上物拆遷安置策略.....	29
一、地上物拆遷計畫.....	29
二、合法建築物之補償與安置.....	29
三、其他土地改良物之補償.....	29
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置.....	29
五、佔租他人土地之占租戶之相關協調.....	29
目前函詢臺北市戶政事務所與稅捐稽徵處文山分處諮詢本基地AB棟門牌初編、整編與稅籍資料，作為後續協調依據，詳附錄九與十；C棟占用部分31-11地號土地，後續以保持建物現狀並收取基地使用補償金。.....	29
第柒章 更新公益性構想、市場分析與產品定位及更新後建築物規劃構想.....	30
一、更新公益性構想.....	30
二、市場分析與產品定位.....	31
三、更新後建築物規劃構想.....	32
第捌章 土地取得方式及財務分析.....	49
一、土地取得方式.....	49
二、成本分析.....	49
三、收入分析.....	51
第玖章 更新實施方式及實施者.....	54
一、更新實施方式.....	54
二、實施者.....	54
第拾章 其他應加表明事項.....	55
附錄一、臺北市政府工務局大地工程處 110 年 4 月 19 日北市工地審字第 1103014431 號函.....	56
附錄二、臺北市政府工務局衛生下水道工程處 110 年 12 月 7 日北市工衛營字第 1103056388 號函.....	57
附錄三、新北市政府 110 年 6 月 23 日新北府財開字第 1101167324 號函....	58

附錄四、本中心 110 年 11 月 30 日新北住都綜企字第 1102297554 號函本案鄰地協調會調查結果通知.....	59
附件 1 本函會議紀錄.....	60
附件 1 本函會議紀錄.....	61
附件 1 本函會議紀錄.....	62
附件 2 本案鄰地協調會調查結果更新意願統計表.....	63
附件 3 本函鄰地協調會辦理照片.....	64
本案鄰地協調會簽到簿(非函文附件).....	65
本案鄰地協調會簽到簿(非函文附件).....	66
本案鄰地協調會簽到簿(非函文附件).....	67
本案鄰地協調會簽到簿(非函文附件).....	68
本案鄰地協調會簽到簿(非函文附件).....	69
本案鄰地協調會簽到簿(非函文附件).....	70
本案鄰地協調會簽到簿(非函文附件).....	71
附錄五、占租契約期限.....	72
附錄六、111 年 1 月 24 日臺北市政府文化局北市文化文資字第 1113006925 號函.....	73
附錄六、本案基地依 111 年 1 月 24 日臺北市政府文化局北市文化文資字第 1113006925 號函.....	74
附錄七、興隆段三小段 17-1 地號地主提供所有土地地籍圖謄本.....	75
附錄八、鄰地興隆段三小段 17-1、28 與 35 等地號使用現況說明圖.....	76
	76
	76
附錄九、AB 棟門牌初編與整編.....	77

附錄九、AB 棟門牌初編與整編	78
附錄十、AB 棟稅籍資料	79
附錄十、AB 棟稅籍資料	80

圖目錄

圖 1 基地位置圖	1
圖 2 更新地區範圍圖	2
圖 3 本案土地權屬圖	4
圖 4 原萬盛街 172 號位址圖/240 建號(101 年版地形圖).....	6
圖 5 建物套繪圖及基地內地上物現況照片圖	7
圖 6 基地周邊現況使用圖	8
圖 7 基地範圍內現況使用圖	8
圖 8 本案基地土地使用分區圖	10
圖 9 環境敏感分析地區分析圖	13
圖 10 基地交通系統現況圖	15
圖 11 公共設施現況分布圖	17
圖 12 文山森林公園規劃圖(圖片截取自臺北市政府工務局大地工程處 官網公告資訊).....	20
圖 13 鄰地協調範圍圖	21
圖 14 人行步道面積檢討圖	26
圖 15 人行動線、車行動線外部示意圖	27
圖 16 基地範圍內受保護樹林查詢結果 資料來源：臺北市政府文 化局	28
圖 17 一層平面圖	35
圖 18 二層平面圖	36
圖 19 三至九層平面圖	37
圖 20 十層平面圖	38
圖 21 十一至十五層平面圖	39
圖 22 屋突一層平面圖	40
圖 23 屋突二至三層平面圖	41
圖 24 地下一層平面圖	42
圖 25 地下二層平面圖	43
圖 26 北向立面圖	44
圖 27 東向立面圖	44
圖 28 南向立面圖	45

圖 29 西向立面圖	45
圖 29 各向剖面圖	46
圖 31 透視圖 I	47
圖 32 透視圖 II	47
圖 33 全區鳥瞰視圖	48

表目錄

表 1 本案土地權屬面積表	3
表 2 本案建物面積權屬表	4
表 3 本案新北市市有土地租占情形一覽表	5
表 4 本案基地相關都市計畫一覽表	9
表 5 土地容許使用項目	11
表 6 本案基地相鄰土地意願調查結果一覽表	22
表 7 土地使用強度及使用項目表	23
表 8 預計申請容積獎勵項目及額度表	24
表 9 面積計算表	34
表 10 都市更新方式實施之成本估算表	50

第壹章 基礎資料調查

一、計畫位置與範圍

(一)基地位置概述

本案基地位於臺北市文山區景美運動公園北側之第三種住宅區土地，範圍為文山區萬盛街 166 巷(8M)以東、景美運動公園以北、6M 未開闢計畫道路以南所圍之狹長範圍內，面積共計 1,247.16 m²，詳圖 1 基地位置圖所示。



圖 1 基地位置圖

(二)劃定更新地區

本更新單元範圍內公有土地比例達 80%以上，現況建築物多為廢棄無人居住，為促進公有土地之活化利用，擬透過都市更新方式達到提升都市機能、改善環境品質及引導地區再發展等目標，本更新單元經臺北市府於 111 年 4 月 25 日同意選定為公辦都市更新案；及 112 年 8 月 31 日公告為「劃定臺北市文山區興隆段三小段 31-11 地號等 11 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案」，詳圖 2 更新地區範圍圖所示。

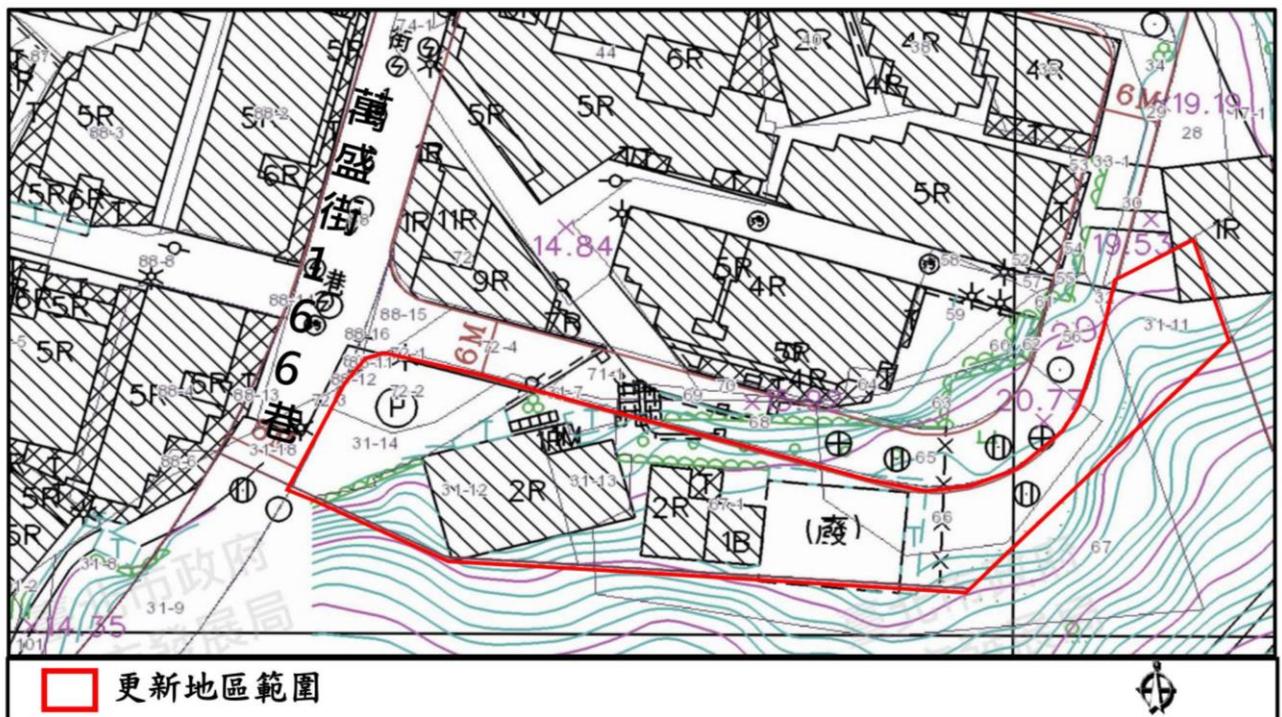


圖 2 更新地區範圍圖

二、土地及建物權屬

(一) 土地權屬

本案基地範圍包括臺北市文山區興隆段三小段 31-11、31-12、31-13、31-14、66、67-1、72-1、72-2、88-10、88-11、88-12 地號等 11 筆土地，土地面積共計 1,247.16 m²，其中公有土地共 7 筆，面積計 1,003.16 m²，占基地總面積 80.44%；私有土地共 3 筆，面積計 243 m²，占基地總面積 19.48%；公私共有土地共 1 筆，面積計 1.00 m²，占基地總面積 0.08%，詳表 1 本案土地權屬面積表及圖 3 本案土地權屬圖。

表 1 本案土地權屬面積表

土地權屬			地號	土地面積 (m ²)	面積 比率 (%)	所有 權人 數	人數 比率 (%)
	所有 權人	管理機關					
公有土地	新北市	新北市政府財政局	31-11	139.00	80.34%	1	16.67%
			31-12	257.00			
			31-13	79.00			
			31-14	97.00			
			67-1	430.00			
	臺北市	臺北市政府工務局新建工程處	72-1	0.16	0.10%	1	16.67%
88-10			1.00				
小計				1,003.16	80.44%	2	33.34%
公私共有土地	臺北市	臺北市政府工務局新建工程處，持分1/2	88-12	1.00	0.08%	---	---
		私有(所有權人：李○蘭，持分1/2)				---	
私有土地	所有權人(持分)： 李○蘭(12,455/20,000) 黃○鈴(7,755/20,000)		66	157.00	19.48%	4	66.66%
	所有權人(持分)： 李○蘭(2,838/10,000) 黃○泉(3,581/10,000) 黃○鯉(3,581/10,000)		72-2	85.00			
	所有權人：李○蘭		88-11	1			
合計				1,247.16	100.00%	總人數6	100.00%

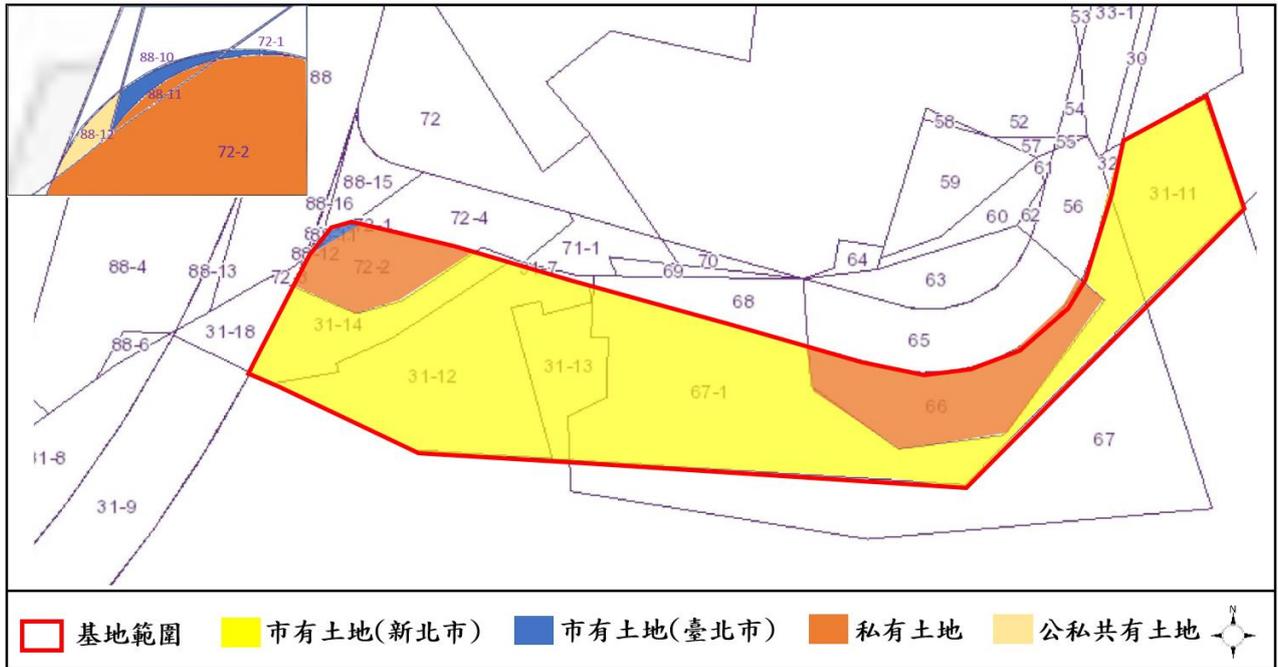


圖 3 本案土地權屬圖

(二) 建物權屬

另本案基地內有 1 筆私有合法建築物，為興隆段三小段 240 建號，座落於興隆段三小段 72-1、72-2、72-4 地號，總樓地板面積為 50.33 m²，現況已拆除並作為停車場使用，詳圖 4。其餘 3 棟為承租新北市市有土地之未登記零星鋼筋混凝土造及鐵棚建物，1 棟尚有使用人居住(門牌：文山區萬盛街 174 號)，1 棟無門牌占基地 31-11 地號土地一隅，1 棟為廢棄無人居住狀態(門牌：文山區萬盛街 175 號)，相關分析詳表 2 建物權屬分析表、表 3 本案新北市市有土地租占情形表。

另基地內建物使用詳圖 5 建物套繪圖及基地內地上物現況照片圖，周圍土地使用現況詳圖 6 基地周邊現況使用圖、圖 7 基地範圍內現況使用圖。

表 2 本案建物面積權屬表

棟別	門牌	樓層建造	權屬	座落地號	現況
合法建築物					
-	萬盛街 172 號	1 層樓磚造	李○蘭	72-1、72- 2、72-4	現況已拆除(240 建 號)
占租市有地既有建物					

A	萬盛街 174號	2層樓鋼筋混凝土造	王○華、 于○、 黃○美	31-12、31- 13、67-1部 分占用	承租市有地，作為 住宅使用，無建物 所有權狀
B	萬盛街 175號	2層樓鋼筋混凝土造、1層樓磚造	王○華、 于○、 蔡○顯	67-1	承租市有地，作為 住宅使用，現況無 人居住，無建物所 有權狀
C	-	1層樓鐵皮屋	陳○忻、 陳○頌	31-11	占用市有地，作為 個人工作室使用， 無建物所有權狀。

表3 本案新北市市有土地租占情形一覽表

編號	縣市	鄉鎮市區	地段	地號	使用者	租約期限	使用關係	租占面積 (m ²)	土地面積 (m ²)
1	臺 北 市	文 山 區	興 隆 段 三 小 段	31-11	陳○忻、 陳○頌	101/07/01~	基地使用 補償金	39.68	139.00
2				31-12	王○華、 于○	111/01/01~ 114/12/31	基地逕租 租約	6.86	257.00
					黃○美	108/01/01~ 111/12/31	基地逕租 租約	182.94	
3				31-13	王○華、 于○	111/01/01~ 114/12/31	基地逕租 租約	63.19	97.00
4				31-14	李○蘭	--	基地使用 補償金 關係結束	0.00	79.00
5	67-1	王○華、 于○	111/01/01~ 114/12/31	關係結束	15.81	430.00			
		蔡○顯	111/01/01~ 114/12/31	基地逕租 租約	349.00				
總計								657.48	1,002.00
備註：基地使用補償金：新北市市有不動產被占用處理原則，管理機關發現市有不動產被占用，應依民法不當得利規定，向占用人追收之使用補償金。									

除使用者陳○忻、陳○頌為占用 31-11 地號土地並付基地使用補償金，其他使用者皆訂立租約；占用面積 39.68 m²，租用面積 617.80 m²，租占面積總計 657.48 m²。

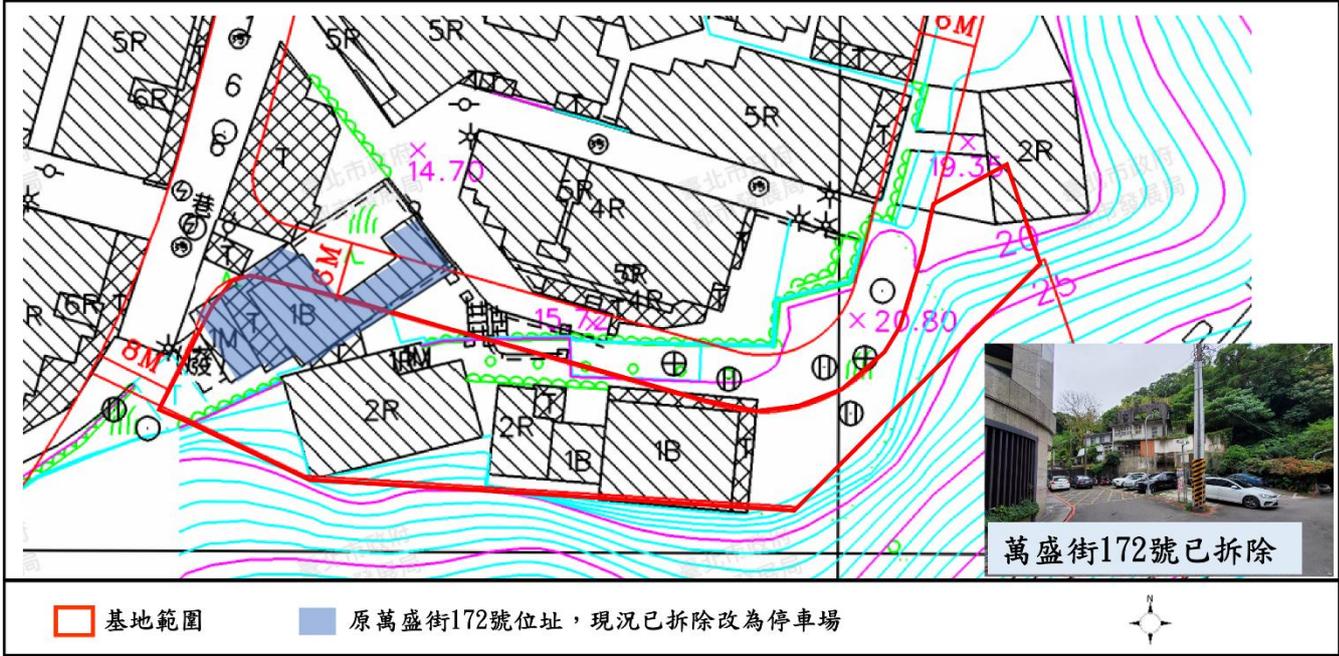


圖 4 原萬盛街 172 號位址圖/240 建號(101 年版地形圖)

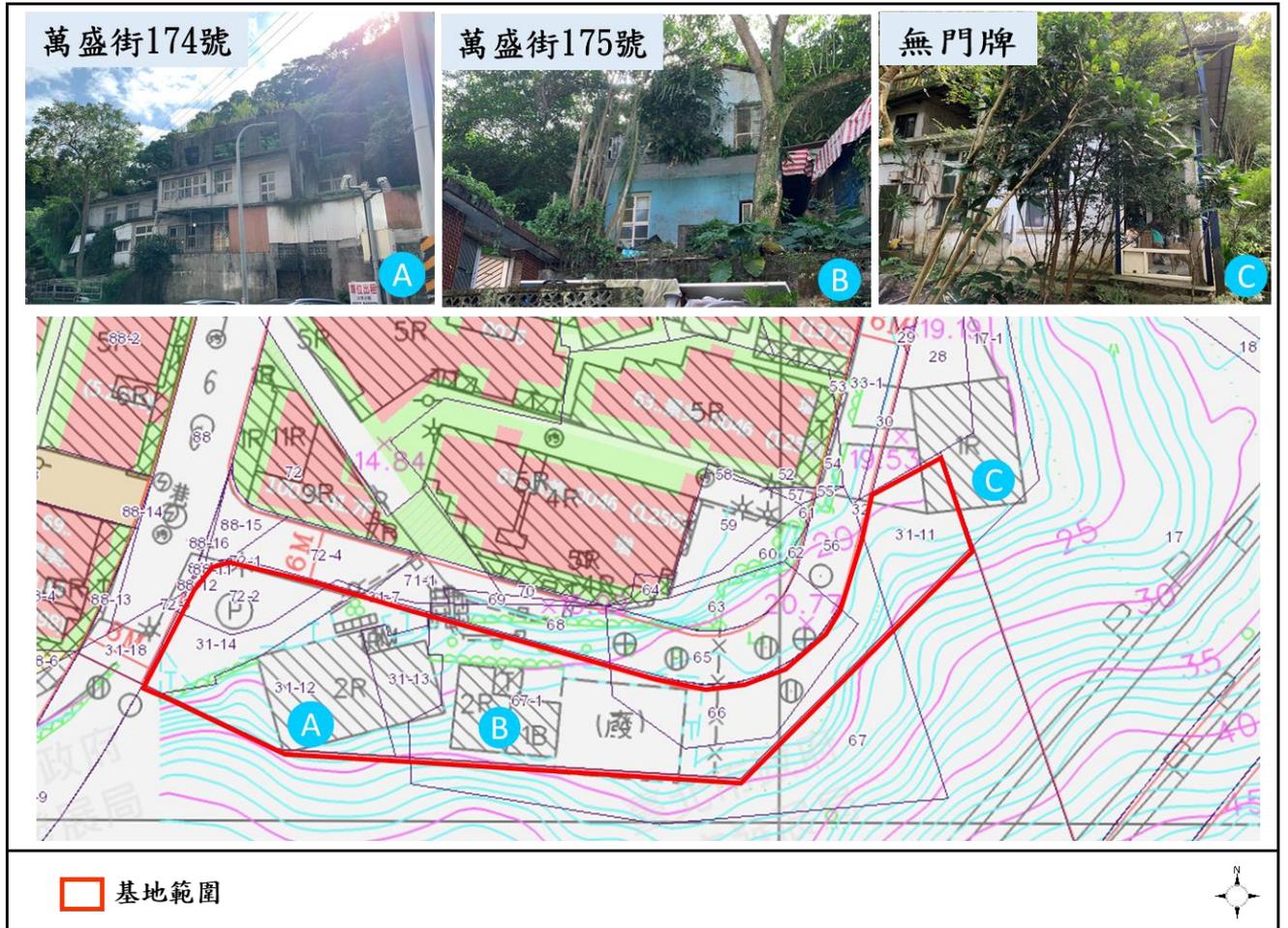


圖 5 建物套繪圖及基地內地上物現況照片圖

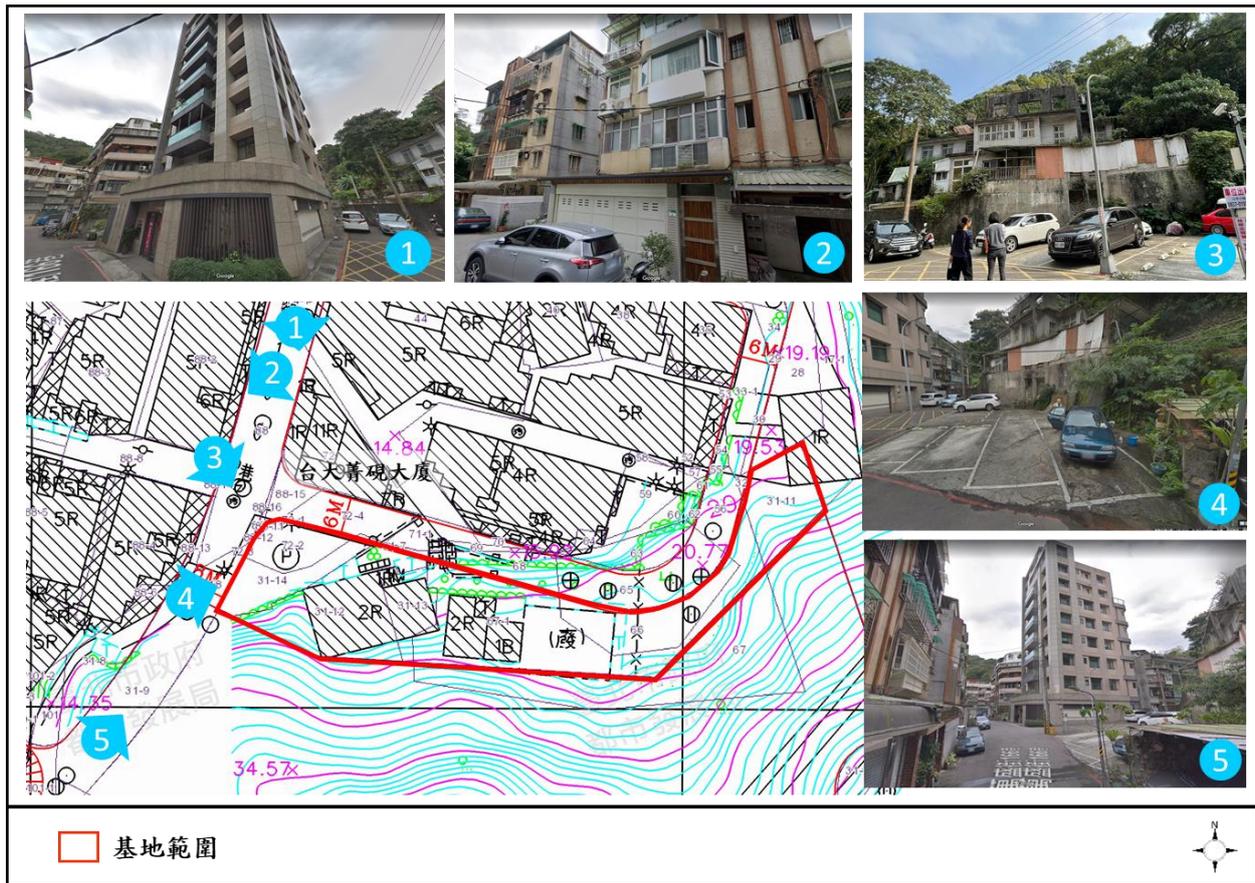


圖 6 基地周邊現況使用圖



圖 7 基地範圍內現況使用圖

三、都市計畫

(一) 都市計畫內容

本案基地位於 99 年 8 月 31 日公告之「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內，為第三種住宅區，範圍歷年都市計畫發布情形詳表 4 本案基地相關都市計畫一覽表；另依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定，基地建蔽率為 45%、容積率為 225%，詳圖 8 基地土地使用分區圖。

表 4 本案基地相關都市計畫一覽表

計畫名稱	公告文號
擬修訂木柵、景美兩地區主要計畫案	58.04.28 府工二字第 20512 號
擬將本市景美、木柵、內湖、南港四區尚無都市計畫地區暫行指定為保護區案	59.03.09 府工二字第 7781 號
擬訂景美區興得里附近地區細部計畫暨變更景美區興德國校保留地乙案(主要計畫)	60.10.12 府工二字第 48824 號
擬具景美、木柵兩區主要計畫說明書	61.03.20 府工二字第 8577 號
修訂景美區辛亥路、興隆路、瑠公圳、保護區界限所圍地區細部計畫(通盤檢討)案	70.01.13 府工二字第 53276 號
本市蟾蜍山軍事禁建案	70.04.21 府工二字第 14215 號
修訂景美區辛亥路、興隆路、萬盛街保護區界線所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	75.04.30 府工二字第 81420 號
修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案	79.09.13 府工二字第 79049926 號
臺北市文山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案	98.01.23 府都規字第 09830046400 號
臺北市文山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案	99.08.31 府都規字第 09934139700 號
臺北市文山區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)	111.06.28 府都規字第 11100948231 號
臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)	111.09.23 府都規字第 11130700873 號



圖 8 本案基地土地使用分區圖

(二) 土地使用管制

依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定，本案基地之第三種住宅區係為維護中等之實質居住環境水準，供設置各式住宅及一般零售業等使用，維持稍高之人口密度與建築密度，並防止工業與較具規模之商業等使用而劃定之住宅區，其土地容許使用項目詳表 5 所示。

表 5 土地容許使用項目

<p>第 八 條</p>	<p>在第三種住宅區內得為下列規定之使用：</p>
<p>一 允許使用</p>	<p>(一) 第一組：獨立、雙併住宅。 (二) 第二組：多戶住宅。 (三) 第三組：寄宿住宅。 (四) 第四組：托兒教保服務設施。 (五) 第五組：教育設施。 (六) 第六組：社區遊憩設施。 (七) 第七組：醫療保健服務業。 (八) 第八組：社會福利設施。 (九) 第九組：社區通訊設施。 (十) 第十組：社區安全設施。 (十一) 第十五組：社教設施。 (十二) 第四十九組：農藝及園藝業。</p>
<p>二 附條件允許使用</p>	<p>(一) 第十二組：公用事業設施。但不包括(十)加油站、液化石油氣汽車加氣站。 (二) 第十三組：公務機關。 (三) 第十四組：人民團體。 (四) 第十六組：文康設施。 (五) 第十七組：日常用品零售業。 (六) 第十八組：零售市場。 (七) 第十九組：一般零售業甲組。 (八) 第二十組：一般零售業乙組之(五)科學儀器、(六)打字機及其他事業用機器、(七)度量衡器。但不包括汽車里程計費表、(八)瓦斯爐、熱水器及其廚具、(九)家具、寢具、木器、藤器、(十)玻璃及鏡框、(十一)手工藝品、祭祀用品及佛具香燭用品、(十二)電視遊樂器及其軟體、(十三)資訊器材及週邊設備。 (九) 第二十一組：飲食業。 (十) 第二十六組：日常服務業。 (十一) 第二十七組：一般服務業之(二)獸醫診療機構、(四)運動訓練班(營業樓地板面積三〇〇平方公尺以下者)、(十三)機車修理及機車排</p>

	<p>氣檢定、(十七)視障按摩業、(十九)寵物美容、(二十)寵物寄養。</p> <p>(十二)第二十八組：一般事務所。</p> <p>(十三)第二十九組：自由職業事務所。</p> <p>(十四)第三十組：金融保險業之(一)銀行、合作金庫、(二)信用合作社、(三)農會信用部、(五)信託投資業、(六)保險業。</p> <p>(十五)第三十三組：健身服務業之(二)國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。</p> <p>(十六)第三十七組：旅遊及運輸服務業之(三)旅遊業辦事處、(六)營業性停車空間。</p> <p>(十七)第四十一組：一般旅館業。</p> <p>(十八)第四十二組：觀光旅館業。</p> <p>(十九)第四十四組：宗祠及宗教建築。</p> <p>(二十)第五十一組：公害最輕微之工業。</p>
--	--

四、環境敏感分析

本案基地依國土規劃地理資訊圖台之環境敏感地區圖資套疊分析初步查詢，非屬山崩、地滑地質敏感區、淹水潛勢區範圍內，詳圖 9 環境敏感地區分析圖。

後經臺北市政府工務局大地工程處 110 年 4 月 19 日北市工地審字第 1103014431 號函確認(詳附錄一)，本案基地土地均非屬臺北市山坡地範圍。

9



圖 9 環境敏感分析地區分析圖

五、交通系統

(一) 主要道路

本案基地主要道路為羅斯福路五段(台 9 線)，羅斯福路往北可至大安區、中正區，往南可連接北新橋至新北市新店區。

(二) 次要道路

本案基地次要道路為萬盛街、興隆路一段，為基地周邊聯絡道路。

(三) 捷運系統

本案基地周邊有大眾捷運系統新店線線通過，基地鄰近萬隆捷運站約 800 公尺。

(四) 公車系統

本案基地周邊共計設置 15 處公車站，主要公車行經路段為羅斯福路五段，其中行經之車班為 251、251 區間車、252、278、278 區間車、284、290 副線、290 副線繞駛萬隆里、505、643、644、648、660、671、849、849 屈尺社區、1551、基隆路幹線、復興幹線、松江新生幹線、棕 6、綠 13、通勤 13。

(五) 自行車系統

本案基地半徑 500 公尺範圍內設有 3 處 YouBike 微笑單車租賃站點，分別位於捷運萬隆站 1 號出口、景美運動公園、興隆路二段 203 巷。

(六) 停車場

本案基地半徑 500 公尺範圍內設有 6 處停車場，僅有 2 處為公營委外，餘 4 處皆為民營，分別為 JR 羅斯福地下停車場(民營)、便利停車場萬盛站(民營)、臺北花木批發市場地下停車場(民營)、義芳第一停車場(民營)、義芳第二停車場(民營)、景豐臨時平面停車場(公營委外)。

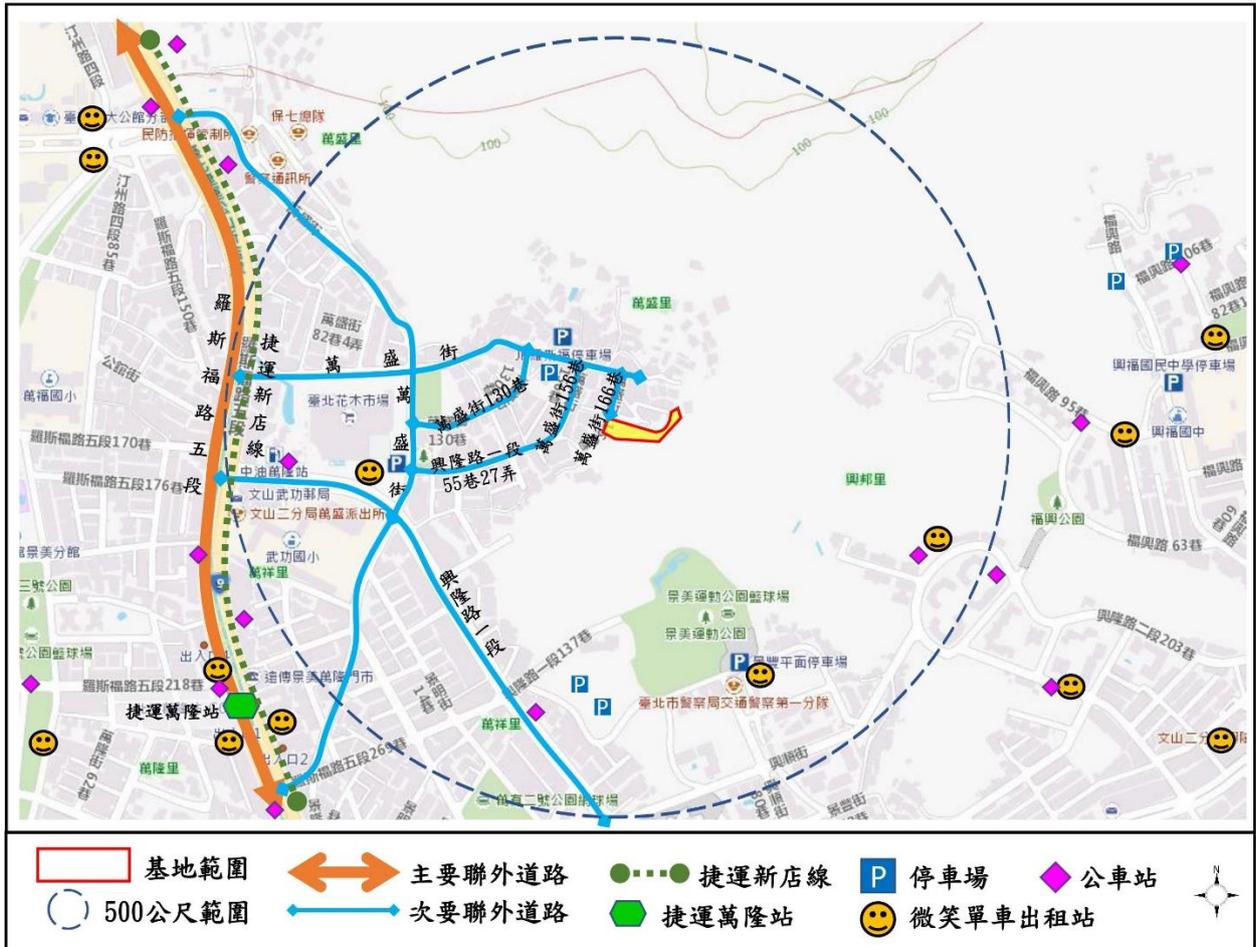


圖 10 基地交通系統現況圖

六、公共設施概況

本案基地區半徑 500 公尺範圍內之公共設施用地主要包括學校用地 1 處、公園用地 5 處、批發市場用地 1 處、市場用地 1 處、加油站用地 1 處、機關用地 1 處，其分布位置詳圖 11 公共設施現況分布圖所示。

範圍內公共設施用地多為已經開闢，僅基地北側 6M 計畫道路尚未開闢，該計畫道路將配合本案更新計畫及地形地勢狀況開闢。

(一) 學校用地

學校用地(國民小學)共計 1 處，已開闢完成為武功國小。

(二) 公園用地

公園用地共計 5 處，已開闢，分別為萬有公園、萬盛公園、景美運動公園及萬有二號公園，另鄰景美運動公園之部分公園用地為山坡地新闢文山森林公園。

(三) 批發市場用地

批發市場用地共計 1 處，已完成開闢，為台北花木市場。

(三) 市場用地

市場用地共計 1 處，已完成開闢，為萬盛市場(全聯福利中心)。

(四) 加油站用地

加油站用地共計 1 處，已完成開闢，為台灣中油萬隆加油站。

(五) 機關用地

機關用地共計 1 處，位景美運動公園南側，與鄰地第三種住宅區合併開發為社會住宅使用，目前興建中。

(六) 道路用地

基地北側 6M 計畫道路尚未開闢，未來將配合本案更新期程及現況地形地勢配合開闢。

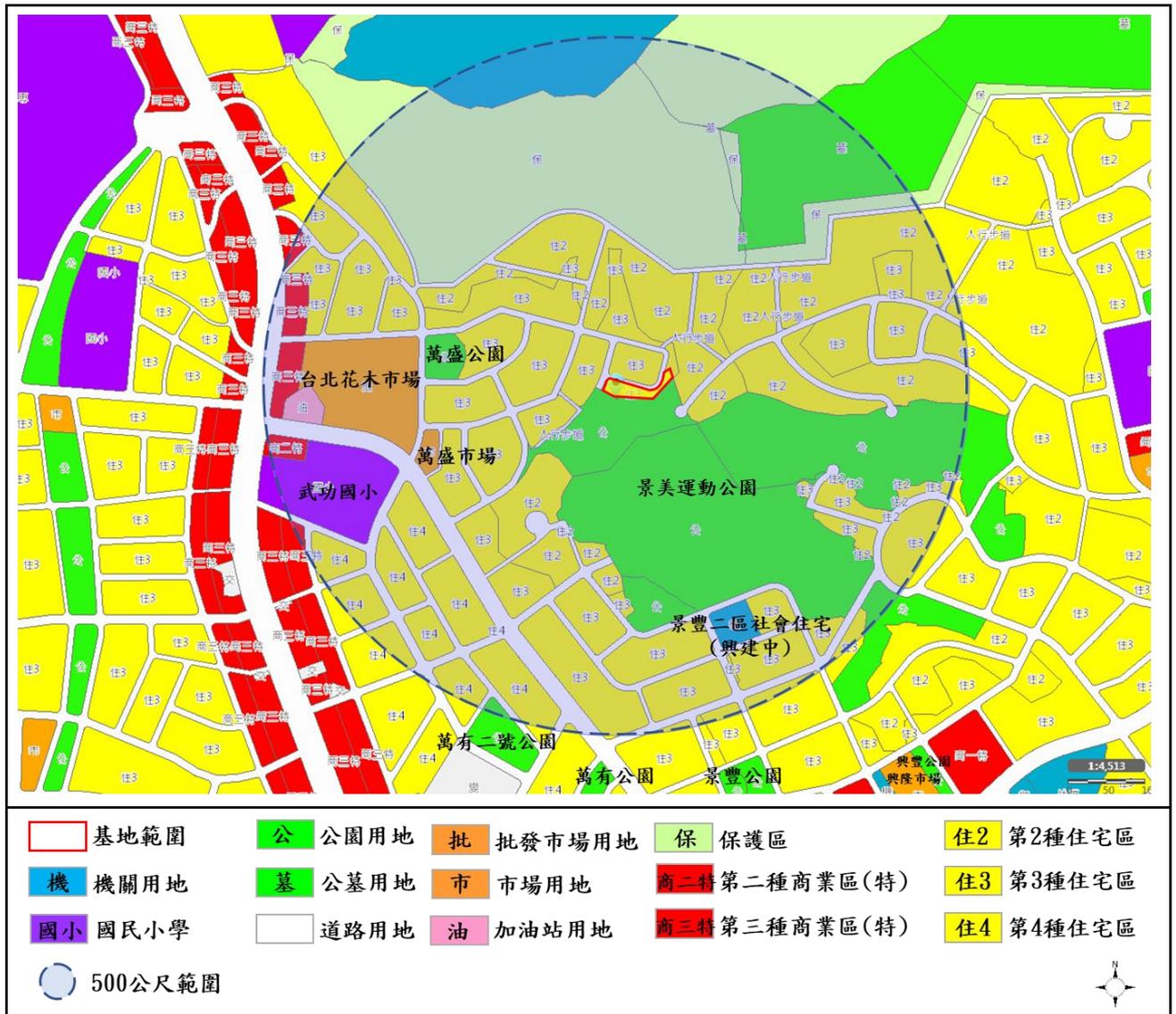


圖 11 公共設施現況分布圖

第貳章 更新地區範圍適宜性

本案基地公有土地比例達 80% 以上，為促進公有土地之活化利用，擬透過都市更新方式達到提升都市機能、改善環境品質及引導地區再發展等目標，並配合臺北市政府政策由新北市住宅及都市更新中心擔任本都市更新案實施者，積極主導公辦都更推行、改善現有都市更新推動困境，擴大對民眾的居住照顧及促進周邊更新發展。

本案基地非屬自行劃定都市更新單元範圍，亦非屬公告劃定都市更新地區，後續依都市更新條例第 6 條由主管機關優先劃定，於 112 年 8 月 31 日公告為「劃定臺北市文山區興隆段三小段 31-11 地號等 11 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案」範圍，並始得辦理公辦都市更新。

一、更新地區範圍

本案基地範圍包括臺北市文山區興隆段三小段 31-11、31-12、31-13、31-14、66、67-1、72-1、72-2、88-10、88-11、88-12 地號等 11 筆土地，土地面積共計 1,247.16 m²。

二、劃定基準

本案基地為沿續臺北市政府公辦都更政策之導向，促進都市土地之再開發利用，復甦都市機能，更新後提供居民舒適安全的生活環境，且現況建築物多為廢棄無人居住，嚴重妨害公共衛生及社會治安，且主管機關已依都市更新條例第 6 條第 3 款建築物未符合都市應有之機能，辦理劃定為更新地區完竣。

另本案基地符合臺北市都市更新自治條例劃定更新單元基準規定及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，相關檢討說明如下：

(一) 劃定基準依臺北市都市更新自治條例第 12 條第 1 項第 3 款規定：

本案基地位街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者，更新單元面積 1,247.16 m²，所在街廓面積 4,708.16 m²。

$1,247.16 \text{ m}^2 \div 4,708.16 \text{ m}^2 = 26.49\% > 1/4$ ，符合。

(二) 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應符合二款以上指標規定，本案符合項目如下：

1. 指標一：更新單元內屬非防火構造之窳陋建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一認定者：
 - (1) 經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。
 - (2) 經專業機構辦理鑑定。
2. 指標五：更新單元內建築物經臺北市政府工務局衛生下水道工程處確認，未銜接公共污水下水道系統之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。(詳附錄二、臺北市政府工務局衛生下水道工程處 110 年 12 月 7 日北市工衛營字第 1103056388 號函)。

三、公辦都更適宜性

依據「臺北市公辦都更實施辦法」第 7 條，本案後續擬依都市更新條例第 12 條第 1 項第 2 款規定檢附適宜性評估，由臺北市政府審查同意新北市住宅及都市更新中心辦理公辦都更。

另依「臺北市公辦都更實施辦法」第 4 條第 1 項第 4 款逐一檢討，本案公有土地比例高達 80%，長期遭違規占用居住環境窳陋，基地緊臨新闢文山森林公園北側，後續建築規劃將採集中設置的低建蔽率設計(約 30%)讓公園邊界綠意融合基地景觀向外延伸，結合自然生態創造親山環境，詳圖 13，藉都市更新條例活化公有土地，美化都市意象，配合更新與公園公共設施作整體性開發，改善地區環境，經檢視符合「臺北市公辦都更實施辦法」第 4 條第 1 項都市再生政策，擬依都市更新條例第 12 條規定建請臺北市政府同意新北市住宅及都市更新中心擔任實施者。

第參章 居民意願調查

新北市住宅及都市更新中心(以下簡稱本中心)以「協助新北市推動都市更新政策，增進都市永續發展」為發展總目標，為全台第一處地方層級專責辦理都市更新業務，期望協助新北市政府加速都市更新事業推動。

本案基地緣起係因新北市政府市有土地產權坐落於臺北市轄內範圍，本中心將秉持專業公正第三方角色，協助公部門與私地主之間的協調，改善現有都市更新推動困境，擴大對民眾的居住照顧攜手合作，並帶動住戶一同參與都市更新，共同改善居住環境，提升都市景觀。

一、社區訪視及鄰地擴大參與意願確認

本中心於110年10月26日晚間7點假臺北市文山區萬福區民活動中心辦理本案公辦都更鄰地協調會，詳附錄四，並以鄰地17-1與28地號、萬盛街與萬盛街166巷以東所圍街廓作為調查範圍，詳圖13，欲了解鄰地所有權人參與公辦都更意願及訴求，相關開會通知及參與意願書於110年10月7日寄發予所有權人。

參與意願調查時間自110年10月27日起截至110年11月26日止，調查結果詳表6相鄰土地意願調查結果，結果顯示僅22.97%土地所有權人、22.37%建物所有權人表示有意願參與，緊鄰地界28與17-1地號皆未回覆參與意願，說明詳附錄四、七與八，本案基地已屬狹長形狀能作建築配置位置、高度與量體有限，建議不納入，鄰地整體參與意願度偏低，故本案建以原範圍續行辦理。



圖 13 鄰地協調範圍圖

表 6 本案基地相鄰土地意願調查結果一覽表

項目	所有權人人數(人)		面積(m ²)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
一、全區總計(A)	74	76	3,316.00	8,331.04
目前有更新意願(B)	17	17	684.24	1,626.91
目前有更新意願比(B/A)	22.97%	22.37%	20.63%	19.53%
二、目前無更新意願數(C)	0	0	0	0
目前無更新意願比(C/A)	-	-	-	-
三、目前未表達意願數(D)	57	59	2,631.76	6,704.13
目前未表達意願比(D/A)	77.03%	77.63%	79.37%	80.47%
鄰地協調範圍：文山區興隆段三小段 17-1、28、35、38、40、44、52、53、57、58、59、60、63、64、72 與 88-16 地號				

二、公辦都更規劃方案說明會辦理情形

本案於 110 年 12 月 23 日上午 10 時假臺北市文山區臺北花木批發市場 2 樓會議室召開本案公辦都更規劃方案說明會，說明參與公辦都市更新相關權益及程序，相關參與意願書與公辦都更說明資料並於 110 年 12 月 15 日寄發予所有權人，自 110 年 12 月 24 日起至 111 年 1 月 3 日止進行參與意願調查。

三、居民意願調查結果

本案基地範圍內私有土地所有權人數為 4 人，合法建物總戶數共計 1 戶 1 人(現況已拆除)，截至 111 年 1 月 3 日止回收居民同意參與公辦都市更新土地所有權人比例達 75.00%、建物所有權人比例達 0.00%。

四、公有土地管理機關參與意願

本案基地範圍內公有土地共 7 筆，面積計 1,003.16 m²，佔基地總面積 80.44%，管理機關分別為新北市政府財政局、臺北市政府工務局新建工程處。

新北市政府以 110 年 6 月 23 日新北府財開字第 1101167324 號函同意由本中心主導本案都市更新(詳附錄三)；另本中心業於 110 年 11 月 23 日以新北住都綜企字第 1102254874 號函徵詢臺北市政府工務局新建工程處參與意願，惟目前尚未收到回文，將持續追蹤辦理。

第肆章 土地使用計畫、公共設施改善計畫、交通系統、都市

計畫調整建議

一、土地使用計畫

(一) 土地使用分區管制內容

本案基地位於 99 年 8 月 31 日公告之「臺北市文山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內，為第三種住宅區其分區使用強度及項目內容如表 7 所示。

表 7 土地使用強度及使用項目表

使用分區	法定建蔽率	法定容積率	使用項目
第三種住宅區	45%	225%	依土地使用分區管制規定辦理。

(二) 使用項目

依臺北市土地使用分區管制規則第三種住宅區辦理。

(三) 容積獎勵

本案基地依據「都市更新條例」第 65 條、「都市更新建築容積獎勵辦法」、「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」等相關規定申請容積獎勵，擬申請都市更新建築容積獎勵額度為基準容積之 22.00%(面積為 $1247.16 \times 225\% \times 22\% = 617.34 \text{ m}^2$)，其申請項目及額度分述如下，詳表 8 都市更新容積獎勵預估表。

1. 中央都市更新容積獎勵：

a. 綠建築獎勵

本案基地擬申請銀級綠建築標章，依規定可申請法定容積 6% 之獎勵，申請容積獎勵面積為 168.37 m^2 ，並依臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法繳納保證金(依「臺北市建造執照建築工程、雜項工作物、土地改良等工程造價表工程費用百分之五計算，面積 $5,267.74 \times 15,290 \times 0.05 = 4,027,187$ 元)。

b. 時程獎勵

本中心擬以 108 年 5 月 15 日「都市更新建築容積獎勵辦法」修正

施行日起5年內擬訂都市更新事業計畫報核，依規定可申請法定容積10%之獎勵，申請容積獎勵面積為280.61m²。

2. 臺北市都市更新容積獎勵：

都市環境之貢獻-建築規劃設計(三)

本案基地面臨都市計畫道路側，留設二公尺以上供人行走之地面道路，惟因受限於地形地勢，未來如經測量公司現況測量後，水保技師評估需要設置駁坎，有可能造成沿街留設之人行步道高程落差，故本案僅爭取南北向駁坎西側之人行步道獎勵，駁坎東側之人行步道獎勵暫不爭取，俟後續實際開發狀況再做調整。

本案人行步道設置面積預估為173.78m²，詳圖14人行步道面積檢討圖，擬申請法定容積6.00%之容積獎勵，申請容積獎勵面積為168.37m²，餘作為環境貢獻。

表 8 預計申請容積獎勵項目及額度表

申請容積獎勵項目 (#容積獎勵辦法)		申請獎勵額度 (m ²)	佔基準容積百分比 (%)
中央都市 更新容積 獎勵項目	#5 高於基準容積部份核計之獎勵	-	-
	#6 建築物結構安全條件獎勵	-	-
	#7 捐贈社會福利設施或公益設施獎勵	-	-
	#8 協助取得及開闢公共設施用地獎勵	-	-
	#9 歷史性、紀念性、藝術價值之建築物保存或再利用維護獎勵	-	-
	#10 綠建築標章之建築設計獎勵	168.37	6.00
	#11 智慧建築標章之建築設計獎勵	-	-
	#12 無障礙環境設計獎勵	-	-
	#13 耐震設計獎勵	-	-
	#14 時程獎勵	280.61	10.00
	#15 基地規模獎勵	-	-
	#16 全體同意採協議合建實施	-	-
#17 處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵	-	-	

申請容積獎勵項目（#容積獎勵辦法）		申請獎勵額度（m ² ）	佔基準容積百分比（%）
中央都市更新容積獎勵小計		448.98	16.00
北市都市更新容積獎勵項	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(一)	-
		建築規劃設計(二)	-
		建築規劃設計(三)	168.37
		建築規劃設計(四)	-
	二、新技術之應用	新技術之應用	-
	三、有助於都市更新事業之實施	促進都市更新(一)	-
促進都市更新(二)		-	
都市更新容積獎勵合計（A）		168.37	6.00
容積額度核算		617.34	22.00

註：實際申請獎勵項目及獎勵數字應依基地實際狀況調整及臺北市都市更新及爭議處理審議會審定內容為準

二、公共設施改善計畫

（一）消防空間

基地北側之 6M 計畫道路尚未開闢，將由臺北市政府工務局新建工程處預計 113 年執行「萬盛街末段道路興建工程」開闢通行。

（二）開放空間

本案基地因基地狹小且基地形狀呈現東西狹長狀，且地勢由西向東緩升，後續擬將量體集中配置於基地西側，將法定空地集中於基地東側。

（三）其他公益性設施或相關配置之規劃構想

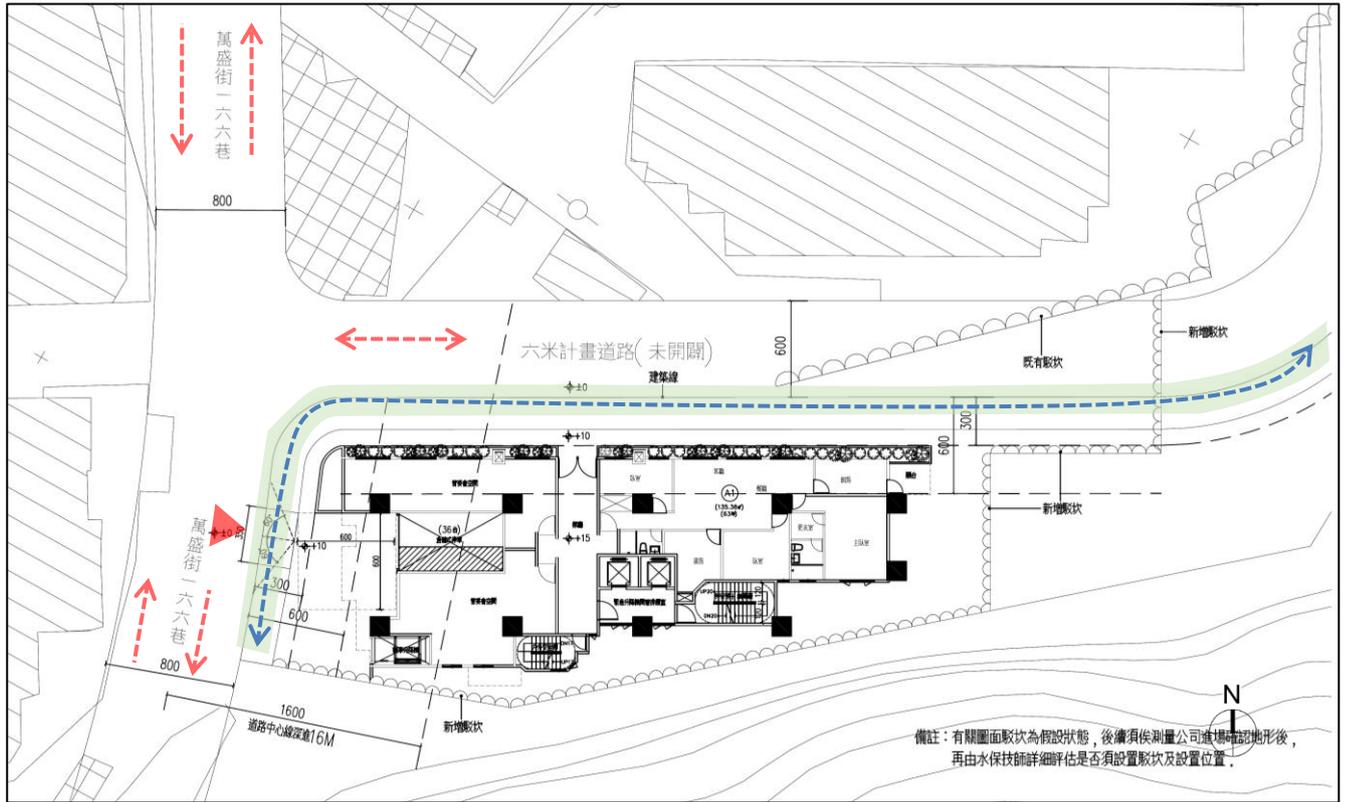
本案基地因基地狹小且基地形狀呈現東西狹長狀，較無設置公益性設施之條件。

三、交通系統

（一）基地鄰近山坡地，考量地形及鄰近住宅大樓停車出入動線，規劃本案基地停車出入口一處。

（二）後續將考量本案整體地形、地勢，協助基地北側 6M 計畫道路開闢，規劃適宜人行步道空間，並於停車場出入口留設緩衝空間，以增加人行安全。

（三）配合未來公益性設施需求，考量外車停車數量及動線，有關基地外部動線示意圖詳圖 15 人行動線、車行動線外部示意圖。



■ 人行步道空間
 ▲ 汽機車出入口
 ← - - - 人行動線
 ← - - - 車行動線

圖 15 人行動線、車行動線外部示意圖

四、都市計畫調整建議

本案基地規劃內容依現行都市計畫使用強度開發，無涉調整現行都市計畫。

第五章 文化資產、受保護樹木調查及都市計畫表明應予保存事項

一、文化資產及受保護樹木調查

本案基地依 111 年 1 月 24 日臺北市政府文化局北市文化文資字第 1113006925 號函回覆無臺北市政府公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。

另查臺北市政府文化局網站（<https://www.culture.gov.taipei>），本案基地範圍內並無登記之保護樹木或歷史建物，詳圖 16 本案基地範圍內受保護樹林查詢結果。



圖 16 基地範圍內受保護樹林查詢結果 資料來源：臺北市政府文化局

二、都市計畫表明應予保存事項

本案基地無涉都市計畫表明應予保存事項。

第陸章 地上物拆遷安置策略

本案基地擬採全區重建方式辦理，目前更新範圍基地內共有 1 棟合法建築物，現況已拆除並作為停車場使用，餘為 3 棟未登記之零星鋼筋混凝土造及鐵棚建物，現況僅 1 棟尚有使用人居住(門牌：文山區萬盛街 174 號)，1 棟為鄰地占用，1 棟為廢棄無人居住狀態(門牌：文山區萬盛街 175 號)，相關現況照片詳圖 4 建物套繪圖及基地內地上物現況照片圖。

一、地上物拆遷計畫

本案基地採權利變換方式辦理，未來擬由實施者統一代為拆除作業外，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第 24 條、第 25 條規定辦理。

二、合法建築物之補償與安置

本案基地採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第 57 條及都市更新權利變換實施辦法第 25 條規定辦理。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，其補償金額後續將由實施者委託專業估價者查估後評定之。

三、其他土地改良物之補償

本案基地採權利變換方式辦理，其他土地改良物之補償將俟後續辦理現地測量後，依都市更新條例第 57 條及都市更新權利變換實施辦法第 25 條規定辦理。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案基地內計有 4 筆土地，現況尚有承租人向新北市政府承租土地使用，有關承租戶處理情形，因租用面積逾 330 m²，依「新北市市有財產管理自治條例」規定，非屬得辦理讓售，故後續擬與承租戶協商，採現地安置或現金補償方式妥以處理，並依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第 17 條第 1 項、「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」第 5 條、內政部 98 年 5 月 13 日台內營字第 0980804160 號函申請占有他人土地舊違章獎勵，進行後續安置。

五、佔租他人土地之占租戶之相關協調

目前函詢臺北市戶政事務所與稅捐稽徵處文山分處諮詢本基地 AB 棟門牌初編、整編與稅籍資料，作為後續協調依據，詳附錄九與十；C 棟占用部分 31-11 地號土地，後續以保持建物現狀並收取基地使用補償金。

第七章 更新公益性構想、市場分析與產品定位及更新後建築物

物規劃構想

考量新北市持有土地位於文山區閒置未能有效活化土地資產，透過公劃更新地區並訂定更新計畫，帶動周邊社區未來民間投資之都市更新事業可協助建構更宜居、友善環境，提升地區公共開放空間之連結性、延續性、便利性、舒適性及景觀性。

一、更新公益性構想

本案基地範圍內之 80%土地產權為新北市政府所有，長期被占用堆放雜物影響環境衛生及周邊居民之居住安全，惟有透過更新重建，方可保障周邊居民公共安全及維護公產權益。

(一) 公益性設施

為滿足公辦都市更新對於基地周邊地區之整體公益性，依據「臺北市公辦都市更新實施辦法」第 6 條規定依據市府需求及地區發展特性，於建築基地內設置社會福利設施或其他公益設施，該設施應以捐贈樓地板面積方式為之；無法捐贈者，應以提供經費予臺北市都市更新基金替代。

本案因受限於基地形狀、地形與高差等條件因素，目前初步規劃建築面積僅約 347.68 m²(含公設)，較難依本府 112 年 6 月 16 日公告「臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表」評估捐贈社會住宅 15 戶，爰擬捐贈公共自行車租賃站場地，並捐贈經費予本市都市更新基金(預估捐贈金額為 3,855,630 元)，且作為公益性回饋，不申請容積獎勵。

(二) 交通運輸系統構想

1. 道路、大眾運輸、自行車系統現況

為配合大眾運輸導向都市發展策略，未來於人行、自行車道空間系統動線配置。

2. 鏈結大眾運輸系統及空間系統規劃

針對本案基地周邊地區生活空間人行步道系統規劃，應考量與臨接道路用地之人行步道、自行車道動線系統有效串連，規劃友善人行空間，強化地區路線型接駁至主要幹道、大眾運輸機能服務。

(三) 文化景觀發展構想

建議結合周邊生態環境，串連周邊公園綠地系統。

二、市場分析與產品定位

(一) 市場供需分析

1. 以塑造優質住宅區發展，促進都市土地再開發利用，建立良好環境。
2. 位處台灣三大(台大、師大、政大)學府匯集之處，教育人文氣息充足，改善巷弄空間，建立安全舒適人文學舍。

(二) 發展潛力與限制

1. 考量本區環境特性，整合公共開放空間與周邊生態網絡系統，串連周邊公園綠帶，打造具有居住、文教、休憩與保育功能之社區。
2. 基地離主要幹道、大眾交通運輸系統稍有距離，周邊留設健全人行與車行系統連結交通系統。

(三) 產品定位

1. 集合住宅

為提升整體居住品質，本更新地區擬規劃住宅區靜巷小宅，規劃中小坪住宅供小家庭、大學生合租學舍、小資族使用。

2. 公益性回饋

為滿足公辦都市更新對於基地周邊地區之整體公益性，依據「臺北市公辦都市更新實施辦法」第6條規定依據市府需求及地區發展特性，本案因受限於基地形狀、地形與高差等條件因素，目前初步規劃建築面積僅約347.68 m²(含公設)，較難依本府112年6月16日公告「臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公

益設施項目一覽表」評估捐贈社會住宅 15 戶，爰擬捐贈公共自行車租賃站場地，並捐贈經費予本市都市更新基金(預估捐贈金額為 3,855,630 元)，且作為公益性回饋，不申請容積獎勵。

三、更新後建築物規劃構想

本建築規劃僅作為「臺北市公辦都市更新實施辦法」第 5 條之適宜性評估內容，非實際建築設計，未來都市更新建築規劃及實際設計，仍應以臺北市都市更新及爭議處理審議會及臺北市都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過之內容為準。

(一) 設計配置原則及結構說明

本案基地擬先以地上 15 層/地下 2 層規劃，構造為鋼筋混凝土造，產品定位初步建議如下：1 樓為門廳、管委會空間及集合式住宅、2 樓至 15 樓為集合住宅規劃設計，地下層設置總汽車停車位為 39 輛機械停車位，主要規劃內容及數據如表 9。

(二) 都市設計及景觀計畫目標

1. 基地周邊沿街退縮留設 2 公尺帶狀式開放空間供人行或自行車道使用，並集中留設開放空間創造舒適環境。
2. 建築量體集中配置，並考量都市通風，景觀與街區造景讓綠意由山丘延續，減少不透水鋪面面積提升綠覆率並搭配雨水貯集設施，創造親山護水環境，建築物屋頂及立面裝飾性構造物及立面造型應以簡潔設計，居室自然通風採光，優先採用綠建材、節能照明等設施規劃以達建築輕量化及節能減碳，創造與環境共好生態城市。
3. 考量周邊道路特性與減少交通衝擊，本案基地以設置 1 處車道出入口為原則。
4. 開放空間或法定空地之綠化，以多樣化地被植物、複層綠化方式設計為原則，盡量避免單一人工草皮設計，種植之喬木以開展型且不竄根為原則，且不得影響人行可及性。
5. 建築基地綠覆率達 100%為原則。
6. 貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集 0.08 立方公尺之雨水體積為計算基準。

7. 本案範圍內新建建築物均應採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上為原則，並取得綠建築標章。

表 9 面積計算表

臺北市文山區興隆段三小段31-11、31-12、31-13、31-14、66、67-1、72-1、72-2、88-10、88-11、88-12地號等11筆土地																	
土地座落		臺北市文山區					使用分區		第3種住宅區								
基地地號		臺北市文山區興隆段三小段31-11、31-12、31-13、31-14、66、67-1、72-1、72-2、88-10、88-11、88-12地號等11筆土地					樓本面積		1,247.16 m ²	377.27 坪							
建築面積	法定	1247.16×45%= 561.22 m ²					法定工程造價	RC牆(13~15層) 5,246.74 m ² × 15,290元= 80,222,655 元						建築面積	347.68 m ²		
	實設	347.68 m ² ≤ 623.58m ² 符合規定...OK						挖方 444.65×11.9(m ²) × 150元= 886,324 元									
建築率	法定	45.0%					防空避難室面積	法定工程造價合計 76,950,900+793,700 81,108,979 元						總樓地板面積	5,246.74 m ²		
	實設	347.68 m ² /1247.16×100%= 27.88% <45% ...OK 符合規定...OK						依建築面積附建 347.68 m ²									
容積率	法定	1247.16×225%= 2,806.11 m ²					賣設法定空地面積	1247.16-347.68 = 899.48 m ² >685.94 m ² 符合規定...OK						總容積樓地板	3,423.44 m ²		
	綠建築獎勵	2,806.11×6%= 168.37 m ²						開挖率 496.54 m ² 1247.16/×100%= 39.8%									
	時程獎勵	2,806.11×10%= 280.61 m ²					B5類							設計建築率	27.88%		
	規劃設計(三)	2,806.11×6%= 168.37 m ²						15%免計容積機電設備空間									
	允建	2,806.11+168.37+280.61+168.37= 3,423.45 m ² /1247.16×100%= =274.5%					法定 3,423.45 m ² × 15%= 513.52 m ²						設計容積率	274.50%			
實設	3,423.44 m ² 1247.16×100%= 274% 符合規定...OK					實設 680.78 m ² > 513.52 m ² = 167.26 m ² 應計入容積 符合規定...OK											
面積計算表																	
樓層位置	容積樓地板面積	陽台 10%		機房等15%免計容積	梯廳 10%		陽台+梯廳 15%		其他免計入容積面積	其他應計入容積面積	樓地板面積	銷坪估算公設比35%		需檢討停車數量樓地板面積	用途	戶數	樓高
		免計容積	計入容積及樓地板		免計容積	計入容積及樓地板	免計容積	計入容積				專有陽台(m ²)	坪				
地下二層											496.54 m ²			0.00 m ²	停車空間、機房		7.00 m
地下一層											466.69 m ²			0.00 m ²	防空避難室兼停車空間、機房		3.00 m
地下室應回計容積面積																	
一層	239.24 m ²	4.00 m ²	0.00 m ²	39.81 m ²	31.45 m ²	0.00 m ²	35.45 m ²	0.00 m ²			310.50 m ²	135.38 m ²	63.00 坪	H-2=310.50 m ²	第二組：集合住宅(H-2住宅)	1戶	4.20 m
二層	249.32 m ²	30.15 m ²	0.00 m ²	39.81 m ²	14.18 m ²	0.00 m ²	44.33 m ²	0.00 m ²			303.31 m ²	272.51 m ²	126.82 坪	H-2=303.31 m ²	第二組：集合住宅(H-2住宅)	3戶	3.20 m
三層	249.32 m ²	30.15 m ²	0.00 m ²	39.81 m ²	14.18 m ²	0.00 m ²	44.33 m ²	0.00 m ²			303.31 m ²	272.51 m ²	126.82 坪	H-2=303.31 m ²	第二組：集合住宅(H-2住宅)	3戶	3.20 m
四層	249.32 m ²	30.15 m ²	0.00 m ²	39.81 m ²	14.18 m ²	0.00 m ²	44.33 m ²	0.00 m ²			303.31 m ²	272.51 m ²	126.82 坪	H-2=303.31 m ²	第二組：集合住宅(H-2住宅)	3戶	3.20 m
五層	249.32 m ²	30.15 m ²	0.00 m ²	39.81 m ²	14.18 m ²	0.00 m ²	44.33 m ²	0.00 m ²			303.31 m ²	272.51 m ²	126.82 坪	H-2=303.31 m ²	第二組：集合住宅(H-2住宅)	3戶	3.20 m
六層	249.32 m ²	30.15 m ²	0.00 m ²	39.81 m ²	14.18 m ²	0.00 m ²	44.33 m ²	0.00 m ²			303.31 m ²	272.51 m ²	126.82 坪	H-2=303.31 m ²	第二組：集合住宅(H-2住宅)	3戶	3.20 m
七層	249.32 m ²	30.15 m ²	0.00 m ²	39.81 m ²	14.18 m ²	0.00 m ²	44.33 m ²	0.00 m ²			303.31 m ²	272.51 m ²	126.82 坪	H-2=303.31 m ²	第二組：集合住宅(H-2住宅)	3戶	3.20 m
八層	249.32 m ²	30.15 m ²	0.00 m ²	39.81 m ²	14.18 m ²	0.00 m ²	44.33 m ²	0.00 m ²			303.31 m ²	272.51 m ²	126.82 坪	H-2=303.31 m ²	第二組：集合住宅(H-2住宅)	3戶	3.20 m
九層	249.32 m ²	30.15 m ²	0.00 m ²	39.81 m ²	14.18 m ²	0.00 m ²	44.33 m ²	0.00 m ²			303.31 m ²	272.51 m ²	126.82 坪	H-2=303.31 m ²	第二組：集合住宅(H-2住宅)	3戶	3.20 m
十層	184.34 m ²	23.32 m ²	0.00 m ²	39.81 m ²	11.90 m ²	0.00 m ²	35.22 m ²	0.00 m ²			236.05 m ²	203.17 m ²	94.55 坪	H-2=236.05 m ²	第二組：集合住宅(H-2住宅)	3戶	3.20 m
十一層	184.34 m ²	23.32 m ²	0.00 m ²	39.81 m ²	11.90 m ²	0.00 m ²	35.22 m ²	0.00 m ²			236.05 m ²	203.17 m ²	94.55 坪	H-2=236.05 m ²	第二組：集合住宅(H-2住宅)	3戶	3.20 m
十二層	184.34 m ²	23.32 m ²	0.00 m ²	39.81 m ²	11.90 m ²	0.00 m ²	35.22 m ²	0.00 m ²			236.05 m ²	203.17 m ²	94.55 坪	H-2=236.05 m ²	第二組：集合住宅(H-2住宅)	3戶	3.20 m
十三層	184.34 m ²	23.32 m ²	0.00 m ²	39.81 m ²	11.90 m ²	0.00 m ²	35.22 m ²	0.00 m ²			236.05 m ²	203.17 m ²	94.55 坪	H-2=236.05 m ²	第二組：集合住宅(H-2住宅)	3戶	3.20 m
十四層	184.34 m ²	23.32 m ²	0.00 m ²	39.81 m ²	11.90 m ²	0.00 m ²	35.22 m ²	0.00 m ²			236.05 m ²	203.17 m ²	94.55 坪	H-2=236.05 m ²	第二組：集合住宅(H-2住宅)	3戶	3.20 m
十五層	184.34 m ²	23.32 m ²	0.00 m ²	39.81 m ²	11.90 m ²	0.00 m ²	35.22 m ²	0.00 m ²			236.05 m ²	203.17 m ²	94.55 坪	H-2=236.05 m ²	第二組：集合住宅(H-2住宅)	3戶	3.20 m
屋突一層											43.41 m ²				電梯間、機房空間		3.20 m
屋突二層											43.41 m ²				電梯間、機房空間		2.80 m
屋突三層											43.41 m ²				電梯間、機房空間		3.00 m
小計	3,339.81 m ²	385.12 m ²	0.00 m ²	597.15 m ²	216.29 m ²	0.00 m ²	601.41 m ²	0.00 m ²			5,246.74 m ²			4,153.28 m ²			
應回計容積及樓地板面積	83.63 m ²			83.63 m ²													
合計	3,423.44 m ²	385.12 m ²	0.00 m ²	680.78 m ²	216.29 m ²	0.00 m ²	601.41 m ²	0.00 m ²			5,246.74 m ²	3,534.48 m ²	1,644.89 坪	4,153.28 m ²		43 戶	68.00 m
備註	計算式詳各層平面圖																
汽車及機車停車位檢討																	
停車位檢討 (依臺北市土地使用分區管制自治條例)	法定汽車	使用用途	檢討類組	面積	汽車檢討					合計	無障礙車位檢討						
		第二組：集合住宅(H-2住宅)	第一類	4,153.28 m ²	法定應設=4,153.28/120=	34.61	取35輛	法定車位:	35 輛		4 輛	39 輛	無障礙汽車	1 輛			
	法定機車	使用用途	檢討類組	面積	機車檢討					合計	無障礙機車						
		第二組：集合住宅(H-2住宅)	第一類	4,153.28 m ²	法定應設=4,153.28/100=	41.53	取42輛	法定車位:	42 輛		16 輛	58 輛	無障礙機車	2 輛			

註：實際規劃設計仍應以臺北市都市設計與都更審議會通過為主

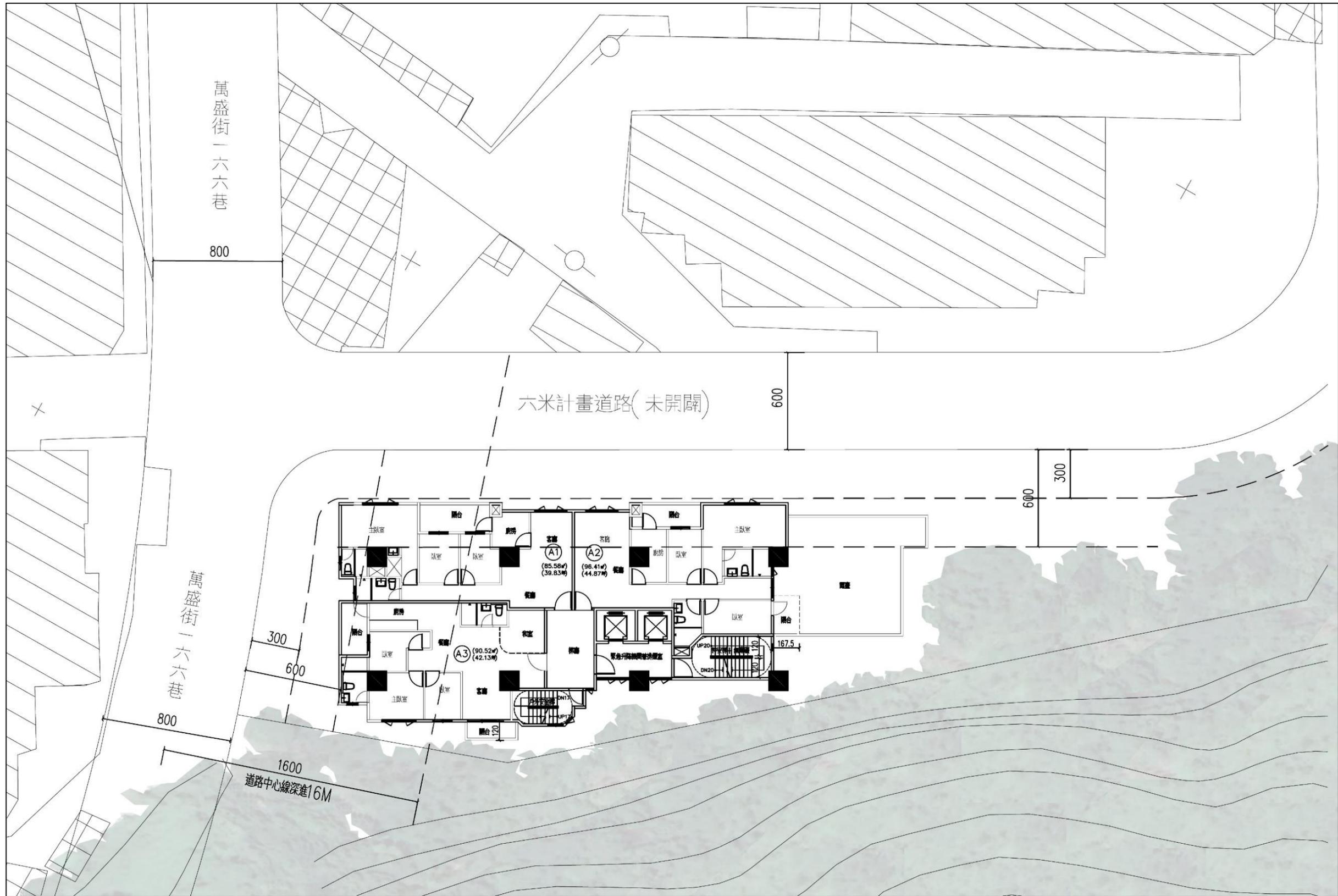


圖 18 二層平面圖

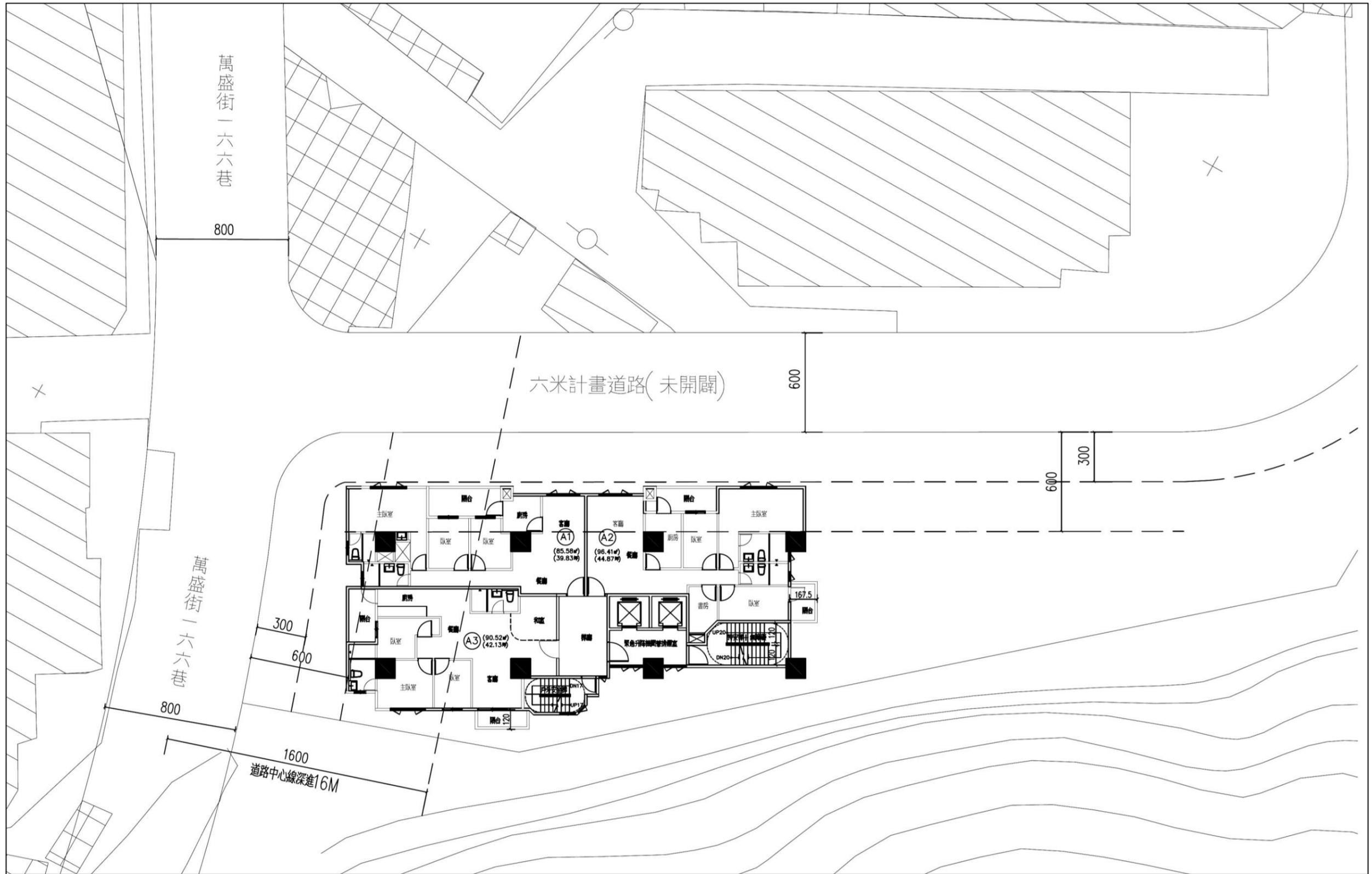


圖 19 三至九層平面圖

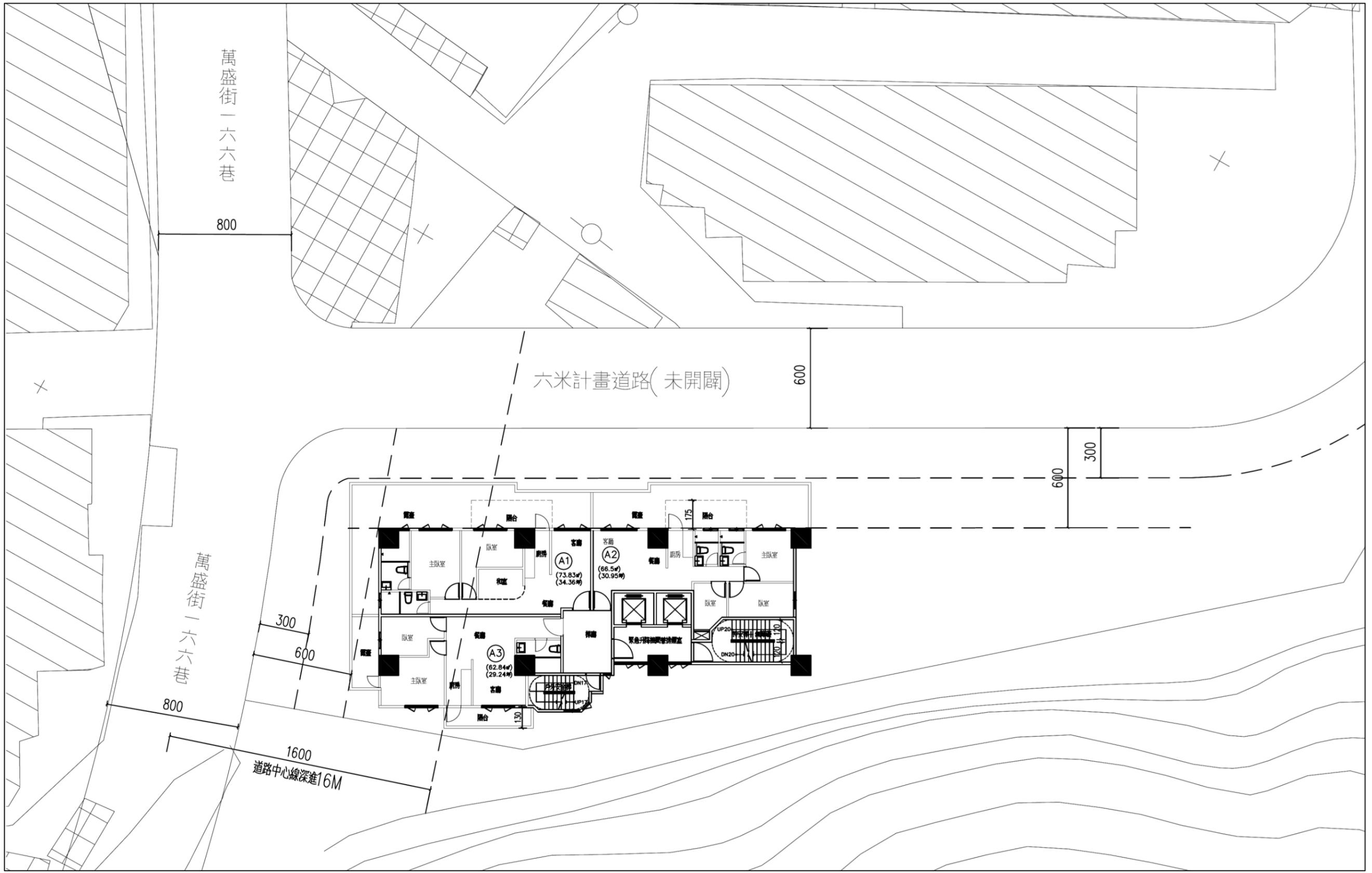


圖 20 十層平面圖

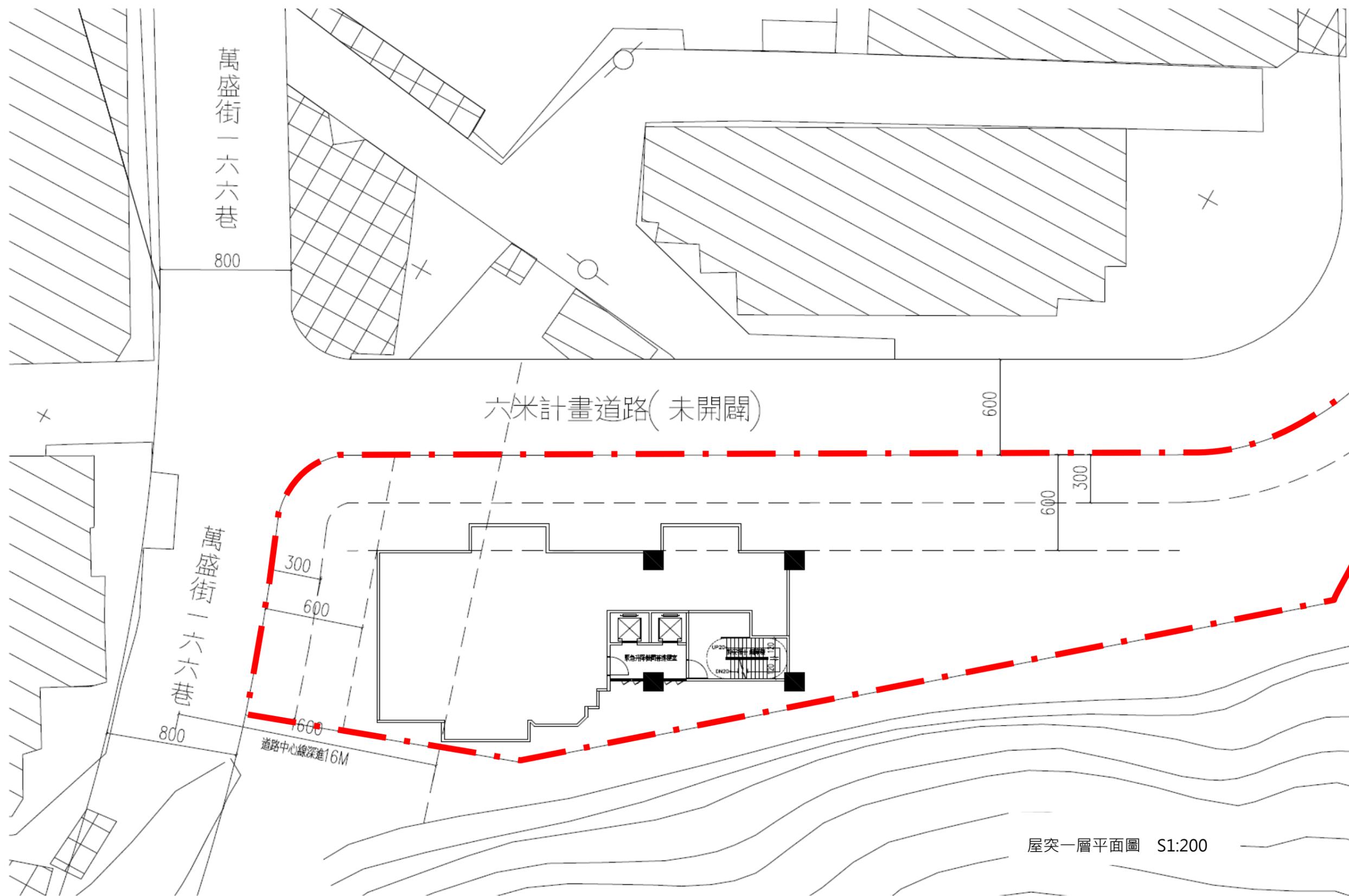


圖 22 屋突一層平面圖

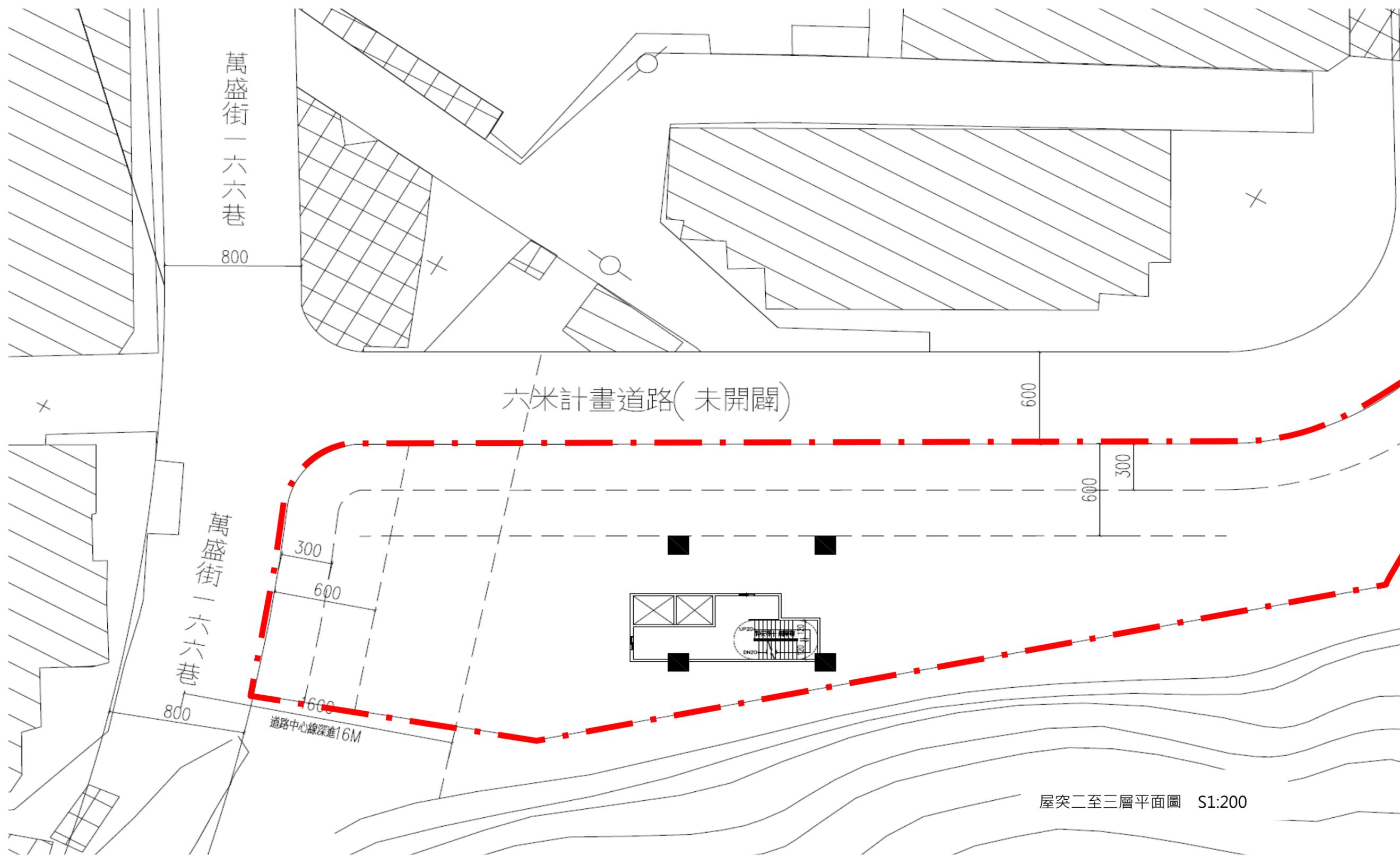


圖 23 屋突二至三層平面圖

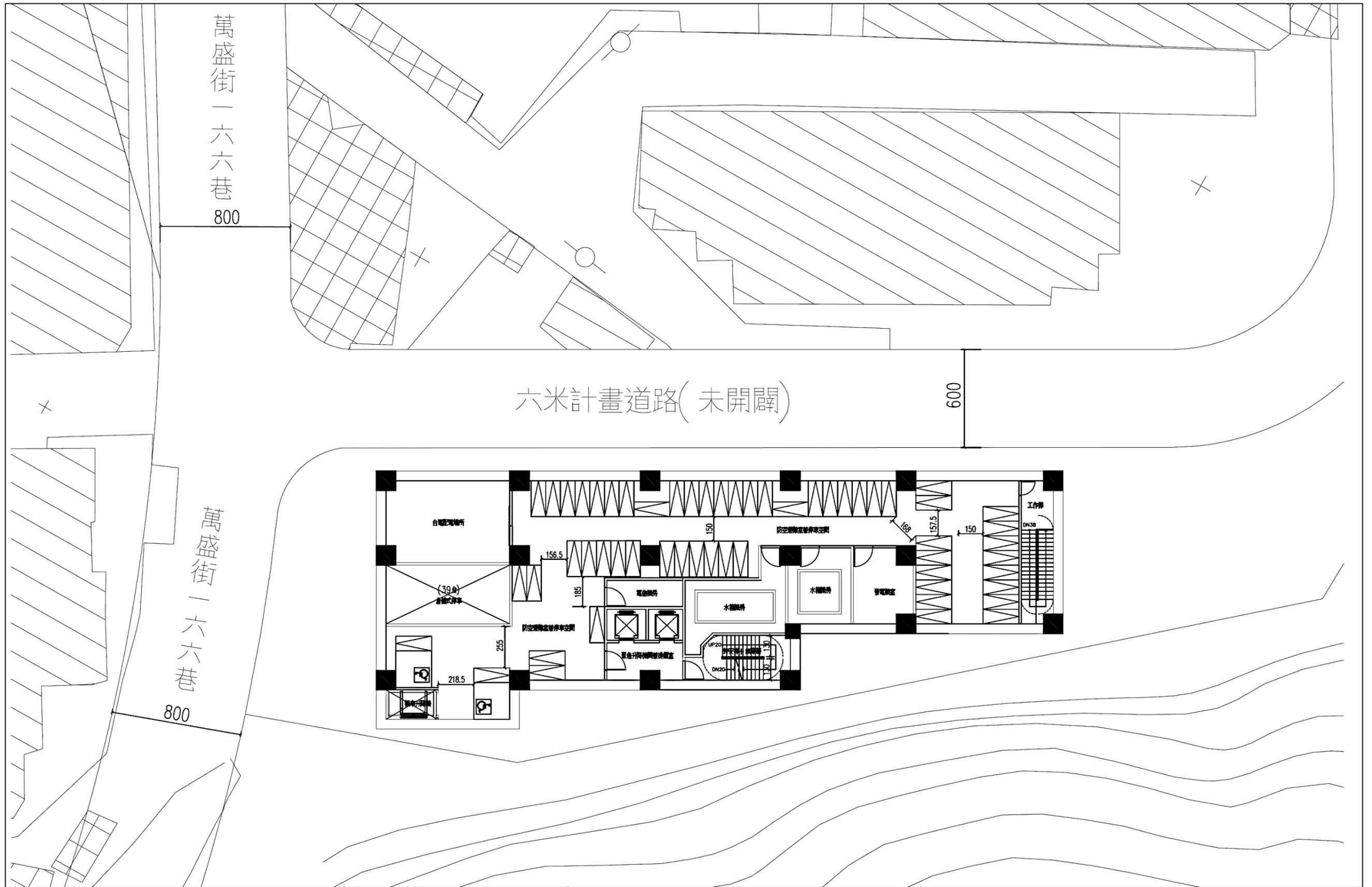


圖 24 地下一層平面圖

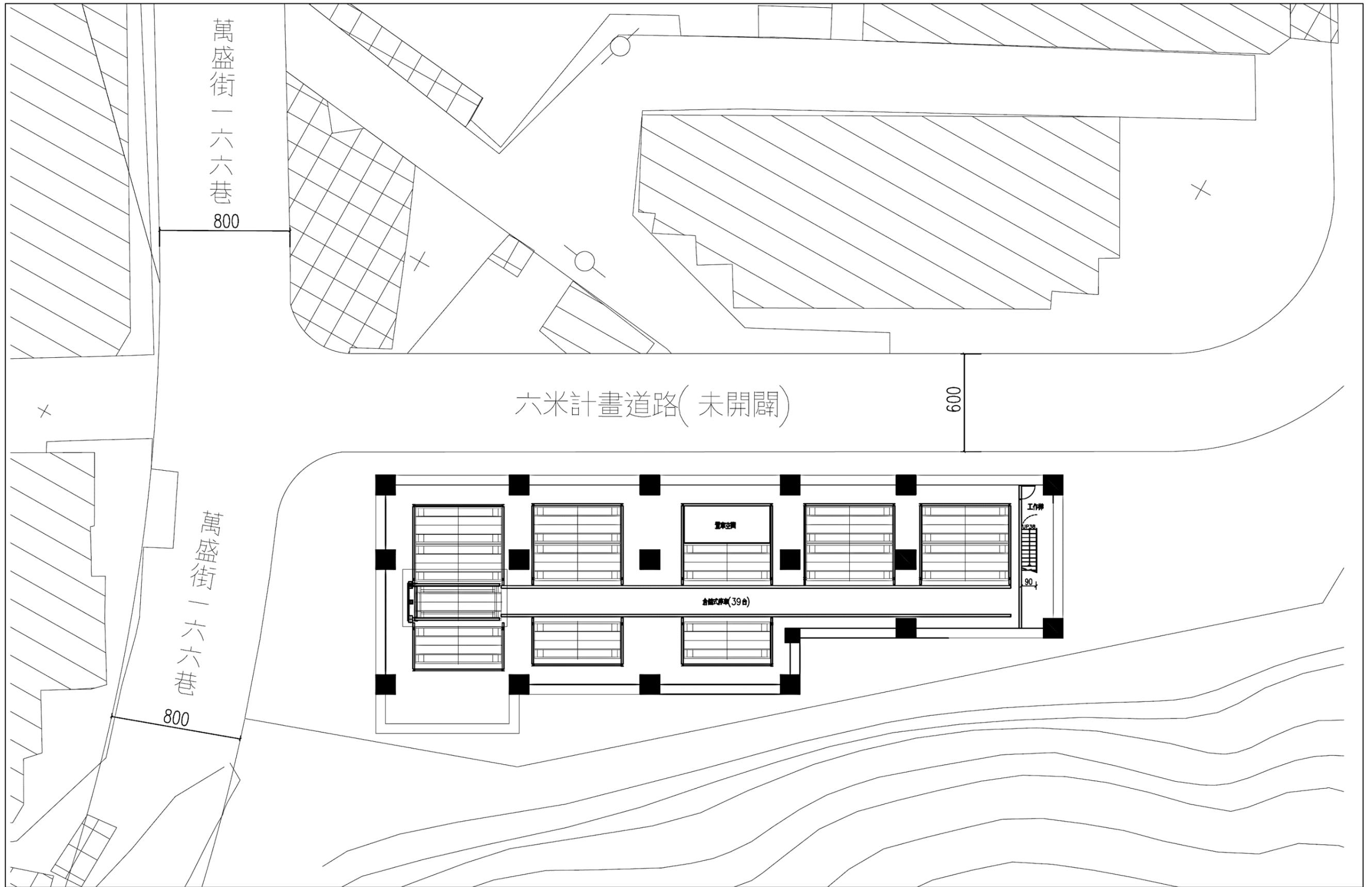


圖 25 地下二層平面圖



圖 26 北向立面圖



圖 27 東向立面圖



圖 28 南向立面圖

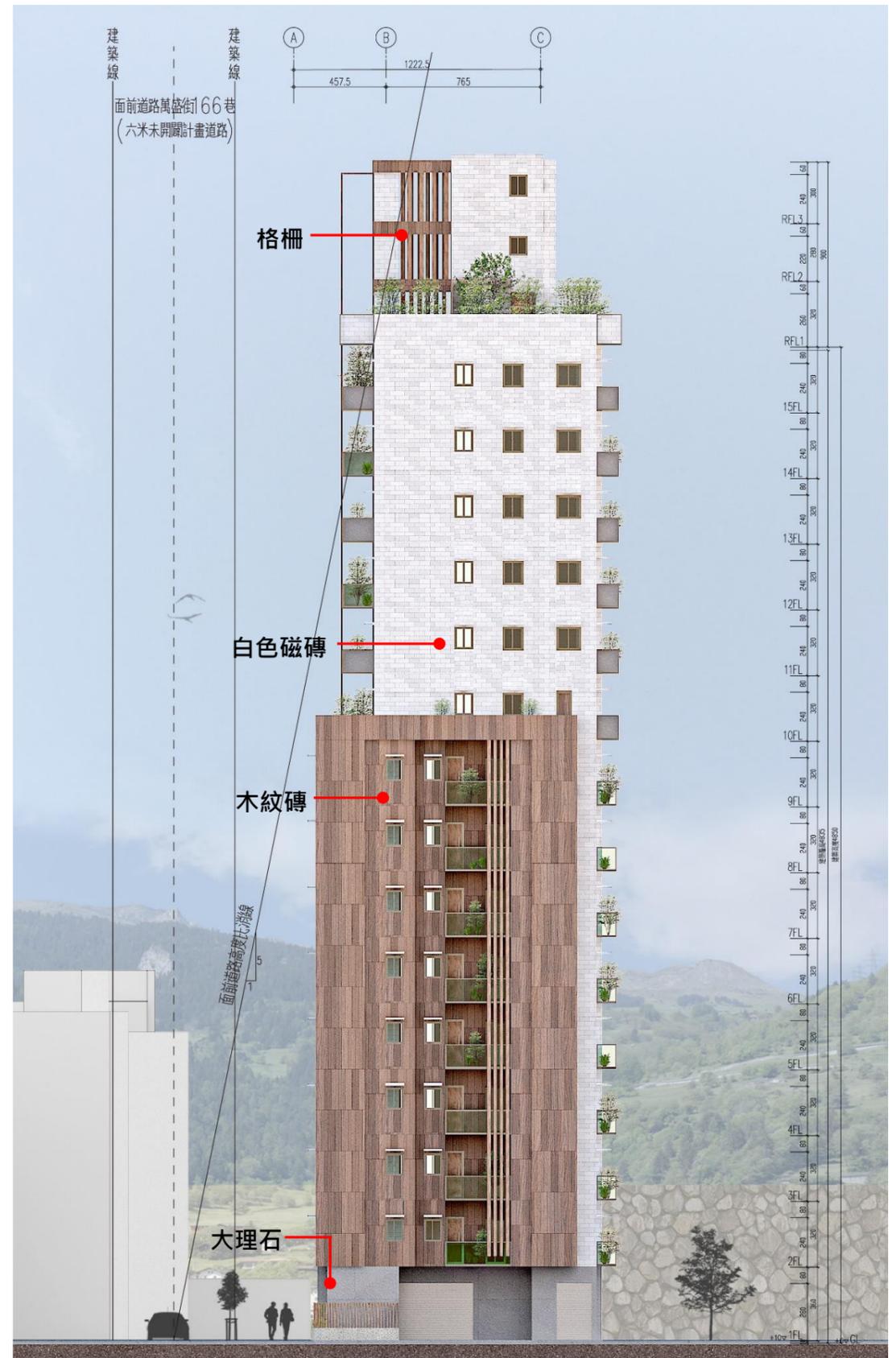


圖 29 西向立面圖

A-A' 剖面圖

B-B' 剖面圖

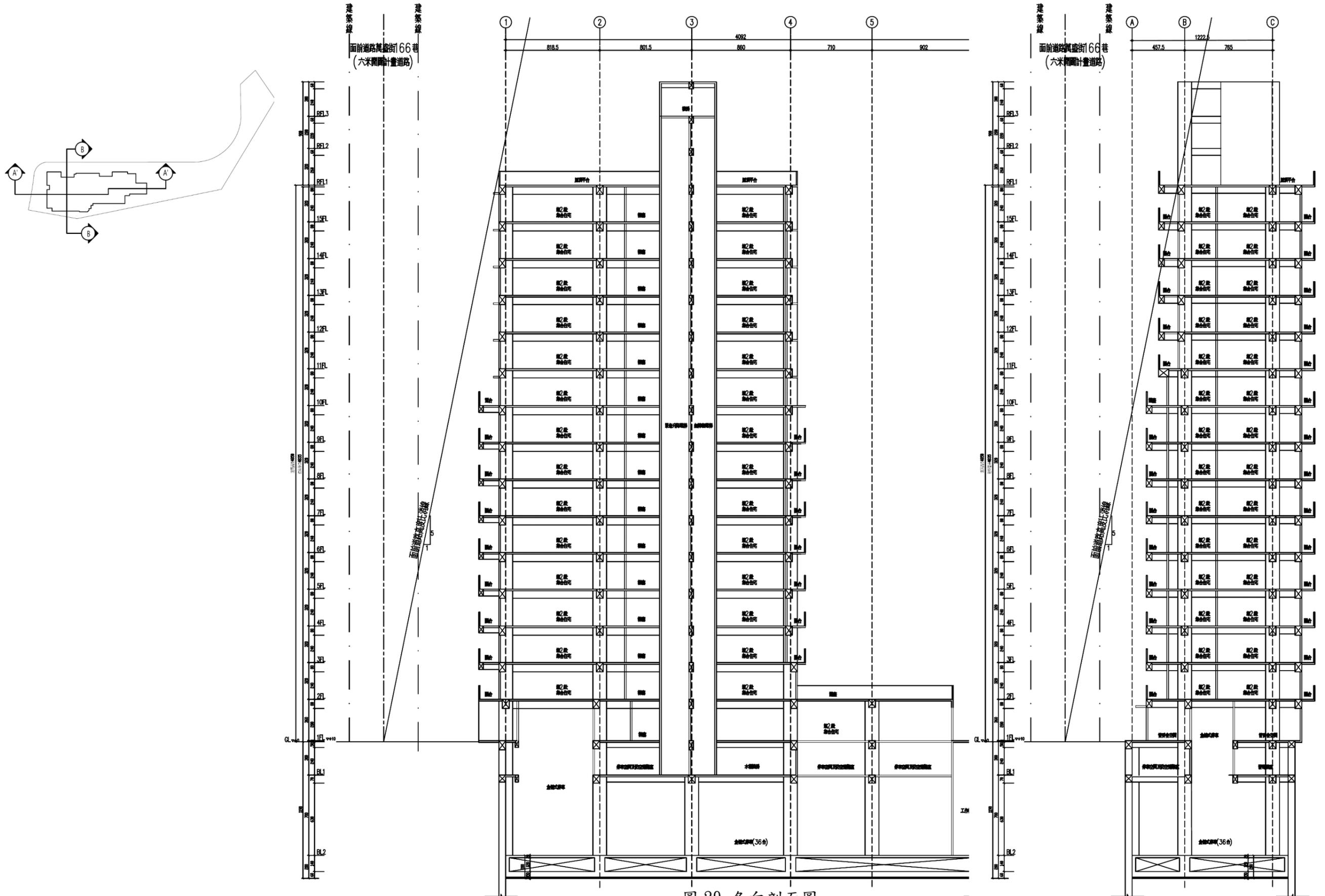




圖 31 透視圖 I



圖 32 透視圖 II



圖 33 全區鳥瞰視圖

第捌章 土地取得方式及財務分析

一、土地取得方式

本案基地土地擬以權利變換方式實施，故土地成本不計入更新事業實施經費中。

二、成本分析

(一) 建築量體與成本效益分析

本案基地預估可興建地上 15 層地下 2 層之鋼筋混凝土構造建物，1 樓設有門廳、管委會空間及集合住宅、2 樓至 15 樓為集合住宅，可銷售建物面積預估為 1,644.89 坪，停車位 39 輛，參酌周邊市場行情，預估更新後每坪住宅售價約 550,000 元/坪，停車位售價為 2,000,000 元/個，本案基地可銷售金額約為 976,689,500 元。

本財務分析評估報告僅作為臺北市公辦都市更新實施辦法第 5 條之財務計畫適宜性評估內容，未來都市更新財務計畫內容仍應以經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過之內容為準，實際財務計畫則視未來實際開發方式酌予調整，並以實施單位財務狀況核定內容為準。

(二) 實施成本分析

依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」計算，本案都市更新事業實施總經費為 427,400,661 元，後續仍應以都市更新事業計畫及權利變換計畫核定內容為準。

表 10 都市更新方式實施之成本估算表

項目	細項	數量	單位	單價/費率	單位	總價	單位		
壹、工程費用	(一)拆除工程(拆除費)	-	m ²	-	元	-	元		
	(二)新建工程	1.營建費用(含公益設施)	5,246.74	m ²	56,700	元	297,490,158	元	
		2.特殊因素費用	-	式	-	元	-	元	
	一、重建費用(A)	1.鑑界費	11	筆	4,000	元	44,000	元	
		2.鑽探費用	3	孔	75,000	元	225,000	元	
		3.鄰房鑑定費	200	戶	5,200	元	1,040,000	元	
		4.外接水、電、瓦斯管線工程費用	43	戶	75,000	元	3,225,000	元	
	(三)其他必要費用	5.相關基金	(1)公寓大廈公共基金	1	式	1,266,635	元	1,266,635	元
			(2)公共開放空間管理維護基金	-	式	-	元	-	元
			(3)其他	1	式	633,318	元	633,318	元
		6.建築相關規費	1	式	81,109	元	81,109	元	
		7.相關委外審查之相關費用	1	式	-	元	-	元	
	8.其他	-	式	-	元	-	元		
	重建費用(A)合計：						304,005,220	元	
	二、公共設施費用(B)	(一)公共設施用地捐贈本市土地成本	-	m ²	-	元	-	元	
		(二)公共設施用地地上物拆遷補償費用	-	m ²	-	元	-	元	
		(三)公共設施工程開闢費用	510.84	m ²	2,390,731	元	2,390,731	元	
(四)公共設施管理維護經費		-	m ²	-	元	-	元		
公共設施費用(B)合計：						2,390,731	元		
三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)(屬金錢部分)	(一)協助附近有建築物整建維護所需相關經費	-	式	-	元	-	元		
	(二)公益設施管理維護基金	-	式	-	元	-	元		
	(三)捐贈臺北市都市更新基金	1	式	3,855,630	元	3,855,630	元		
相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)合計：						-	元		
貳、權利變換	一、規劃費	(一)建築師規劃設計費	1	式	5,880,129	元	5,880,129	元	
		(二)都市更新規劃費用	1	式	6,107,160	元	6,107,160	元	
		(三)估價費用(含估價師簽證費用)	1	式	2,227,500	元	2,227,500	元	
		(四)更新前測量費用(含技師簽證費用)	1	式	100,000	元	100,000	元	

項目	細項	數量	單位	單價/費率	單位	總價	單位		
費用(D)	(五)其他規畫簽證費用	1	式	-	元	-	元		
	(一)拆遷補償費	1. 合法建物	-	式	-	元	-	元	
		2. 其他土地改良物	-	式	-	元	-	元	
	二、土地改良拆遷補償及安置費用	(二)拆遷安置費用(合法建築物)	-	式	-	元	-	元	
		(三)占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用	-	式	-	元	-	元	
		(四)其他土地改良物拆遷補償費用	1	式	6,204,652	元	6,204,652	元	
	三、地籍整理費用		43	戶	20,000	元	860,000	元	
	四、其他必要之費用		1	式	-	元	-	元	
權利變換費用(D)合計：						26,065,680	元		
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		1	式	-	元	-	元		
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		1	式	-	元	-	元		
伍、貸款利息(G)		1	式	10,791,053	元	10,791,053	元		
陸、稅捐(H)	印花稅		1	式	659,573	%	659,573	元	
	營業稅		1	式	11,657,918	元	11,657,918	元	
	稅捐(H)合計：						12,317,491	元	
	對外支付費用	一、營建工程管理費							
		二、廣告銷售管理費		359,425,805	元	6.00%	%	21,565,548	元
		三、信託管理費用		-	式	-	元	-	元
內部支付管理費用	一、人事行政管理費用		347,108,314	元	3.00%	%	10,413,250	元	
	二、風險管理費		369,839,055	元	11.00%	%	40,682,297	元	
管理費用(I)合計：						72,661,095	元		
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)總計：						427,400,661	元		

註：1. 本表成本估算後續應以都市更新事業計畫及權利變換計畫核定內容為準；

2. 「營建單價依最新『臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項』。

三、收入分析

(一)整體更新事業財務分析

1. 土地成本

本更新單元面積合計為 1,247.16 m² (376.02 坪)，使用分區為第三種住宅區，每坪土地成本粗估為 520,000 元/坪，土地成本總計為 196,178,268 元。

2. 實施總成本

本案實施總成本(不含風險管理費)為 386,718,364 元，詳表 10 都市更新方式實施之成本估算表。

3. 整體投資報酬率

本案整體投資報酬率計算如下：

$$\begin{aligned}\text{整體投資報酬率} &= \{ \text{開發收入} - (\text{實施總成本} - \text{風險管理費}) - \text{土地成本} \} / (\text{實施總成本} - \text{風險管理費} + \text{土地成本}) \times 100\% \\ &= \{ 976,689,500 - 386,718,364 - 196,178,268 \} / \\ &\quad \{ 386,718,364 + 196,178,268 \} \times 100\% \\ &= 68.01\%\end{aligned}$$

假設投資時程為 3 年，則年報酬率為 68.01%/3 年=22.67%

(二) 實施者部分

實施總成本(不含風險管理費)為 386,718,364 元，更新後實施者報酬率如下：

$$\begin{aligned}\text{實施者報酬率} &= \text{風險管理費} / (\text{實施總成本} - \text{風險管理費}) \times 100\% \\ &= 40,682,297 / 386,718,364 \times 100\% \\ &= 10.52\%\end{aligned}$$

(三) 土地所有權人部分

本案土地所有權人提供土地 1,247.16 m²，更新前土地價值為 196,178,268 元。更新後全案總價值為 976,689,500 元，共同負擔費用為 427,400,661 元。

$$\begin{aligned}\text{更新後應分配價值} &= \text{更新後總價值} - \text{共同負擔費用} \\ &= 976,689,500 - 427,400,661 = 549,288,839 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{土地所有權人損益} &= \text{更新後應分配價值} - \text{更新前土地價值} \\ &= 549,288,839 - 196,178,268 = 353,110,571 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{土地所有權人年投資報酬率} &= \text{土地所有權人損益} / \text{更新前土地價值} / \text{投資時程} \times 100\% \\ &= 353,110,571 / 196,178,268 / 3 \text{ 年} \times 100\% \\ &= 60.00\%\end{aligned}$$

(四) 共同負擔比率

$$\begin{aligned}\text{共同負擔比率} &= \text{共同負擔費用} / \text{整體更新事業開發收入} \times 100\% \\ &= 427,400,661 / 976,689,500 = 43.76\%\end{aligned}$$

(五) 補償金評估

補償金評估約＝推估建物面積(726.54 m²)x 重建標準單價
18880 元 x50%-(拆除費用 726.54x 每m² 900 元)=6,204,652 元

第玖章 更新實施方式及實施者

一、更新實施方式

以公辦都市更新模式採權利變換方式進行開發。

二、實施者

新北市住宅及都市更新中心依臺北市公辦都更實施辦法第 4 條規定擬具公辦都更適宜行評估報告提報臺北市政府同意新北市住宅及都市更新中心擔任實施者，並依都市更新條例第 12 條規定辦理公辦都更，擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫報核。

另於規劃階段起，得依都市更新條例第 21 條規定，視需求公開徵求出資人協助實施都市更新事業。

第拾章 其他應加表明事項

本案基地無其他應加表明事項

附錄一、臺北市政府工務局大地工程處110年4月19日北市工地審字第1103014431號函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府工務局大地工程處 函

地址：臺北市信義區松德路300號3樓
承辦人：施柏宇
電話：2759-3001#3722
電子信箱：ge-10754@mail.taipei.gov.tw

受文者：新北市政府財政局

發文日期：中華民國110年4月19日
發文字號：北市工地審字第1103014431號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：本市文山區興隆段三小段31-11等11筆地號土地非屬本市
山坡地範圍，復請查照。

說明：復貴局110年4月16日新北財開字第1100694792號函。

正本：新北市政府財政局
副本：

交換戳記
110/04/19 14:08

裝

訂

線

附錄二、臺北市政府工務局衛生下水道工程處110年12月7日北市工
衛營字第1103056388號函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府工務局衛生下水道工程處 函

地址：10376 臺北市大同區酒泉街235號
承辦人：高夢萍
電話：25973183#115
電子信箱：sso30033@mail.tapei.gov.tw

受文者：新北市住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國110年12月7日

發文字號：北市工衛營字第1103056388號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：周邊污水管線圖1份(18457397_1103056388_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：有關貴中心函詢「臺北市文山區興隆段三小段31-11地號
等11筆土地都市更新案」範圍內建築物有無銜接公共污水
下水道案，復請查照。

說明：

- 一、復貴中心110年12月6日新北住都綜企字第1102324929號
函。
- 二、經查旨案基地範圍內建築物無銜接公共污水下水道系統，
檢附基地周邊污水管線圖1份，請卓參。

正本：新北市住宅及都市更新中心

副本：

交換戳記
110/12/07 09:43

附錄三、新北市政府110年6月23日新北府財開字第1101167324號函

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號15樓
承辦人：林燕雲
電話：(02)89528508
傳真：(02)29601979
電子信箱：AH4763@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國110年6月23日
發文字號：新北府財開字第1101167324號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴府函請本府財政局就民眾申請自行劃定「臺北市文山區興隆段三小段31-11地號等11筆土地為更新單元」，評估主導辦理都市更新之可行性一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴府都市發展局110年1月7日北市都授新字第10970232002號函辦理。
- 二、考量旨案本市有土地占基地面積達80%，經本府評估擬交由本市住宅及都市更新中心主導辦理都市更新，請貴府依都市更新條例第12條第1項第2款規定，同意本市住宅及都市更新中心以擔任實施者方式辦理都市更新相關事宜。
- 三、副本抄送新北市住宅及都市更新中心：本案本府同意交由貴中心依都市更新條例第12條規定辦理，後續請依臺北市公辦都市更新實施辦法規定辦理相關事宜。

正本：臺北市政府
副本：臺北市政府都市發展局、新北市住宅及都市更新中心

交換戳記
110/06/23 08:55

本案依分層負責規定授權財政局局長決行

附錄四、本中心110年11月30日新北住都綜企字第1102297554號函
本案鄰地協調會調查結果通知

正本

檔 號：
保存年限：

新北市住宅及都市更新中心 函

地址：22001新北市板橋區中山路一段139號3樓

承辦人：陳沛蕎

電話：(02)29571999 分機214

傳真：(02)29581068

電子信箱：AM9783@nthurc.org.tw



受文者：

發文日期：中華民國110年11月30日

發文字號：新北住都綜企字第1102297554號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄及鄰地意願調查結果各1份

主旨：檢送本中心110年10月26日召開召開「臺北市文山區興隆段
三小段31-11地號等11筆土地都市更新案」相鄰土地鄰地協
調說明會會議紀錄1份及鄰地協調意願調查結果，請查照。

說明：

- 一、依本中心110年10月7日新北住都綜企字第1101916153號開
會通知單續辦。
- 二、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，
請於文到7日內提出書面意見，送本中心彙辦。
- 三、有關本次鄰地意願調查結果(詳後附件)，截至110年11月26
日僅22.97%土地所有權人表達有意願參與都市更新，故本中
心擬以原範圍續行辦理公辦都更相關程序。

正本：
副本：

董事長陳純敬

附件1本函會議紀錄

附件 1

「臺北市文山區興隆段三小段 31-11 地號等 11 筆土地」

都市更新案鄰地協調說明會 會議紀錄

- 壹、時間：110 年 10 月 26 日下午 7 時 紀錄彙整：黃建元
- 貳、地點：臺北市文山區萬福區民活動中心地下一樓
- 參、主持人：新北市住宅及都市更新中心 陳資深規劃師沛蕎
- 肆、出席人員：詳簽到簿
- 伍、會議簡報：(略)
- 陸、民眾提問及發言要點

項目 序號	住戶提問	中心回覆
1	可否再次說明今日會議召開之緣由？	<p>請各位看簡報上或開會通知單所標示之圖資，本日邀請前來參與會議的各位屬北側虛線框選範圍，為 4、5 樓老舊公寓住戶及少數空地地主。</p> <p>起因為圖中南側實線框選範圍中有土地所有權人與民間開發單位向臺北市政府都市更新處申請劃定都市更新單元參與重建，然範圍中 80%之土地所有權屬為新北市政府財政局所有，臺北市政府受理後轉知新北市政府財政局，並請新北市政府財政局思考有無主導公辦都更可行性及週遭街廓開發適宜性、合理性，遂本中心辦理本次鄰地意願調查。</p> <p>新北市政府於今年成立以專業第三部門行政法人「新北市住宅及都市更新中心」，目的為辦理都市更新業務、管理社會住宅等，故新北市政府財政局委託本中心辦理相關都市更新事務，故由本中心召集本次會議並邀請各位住戶參與並表達參與意願。</p>

附件1本函會議紀錄

項目 序號	住戶提問	中心回覆
2	本案未來若得以開發，是否有容積移轉的空間？	本日簡報中有提及社區重建時可爭取容積的方式與方法，除了透過都市更新爭取獎勵外亦可辦理容積移轉，但要投入購買容積所需成本。然本案就目前基地範圍不大，暫無考量容積移轉之規劃，倘若未來基地範圍有擴大可能性時不排除思考辦理容積移轉之效益與可行性。
3	請問基地範圍內土地有停車使用，並收取租金這是新北市政府允許的嗎？除停車場外的土地現況大多是山，請問可以開發嗎？	本案基地範圍內土地產權 80%屬新北市政府財政局無誤，但現況供停車使用之處確實屬於私人所有。有關新北市政府所持有土地現況是否涉及山坡地，日前亦發函臺北市大地工程處釐清，回函結果表示此部分不屬於山坡地範圍。 另有住戶擔憂基地地勢較高未來開發時是否會涉及山崩或土石滑動等問題，本中心也有做過相關查詢，本案範圍離警戒區域仍有一段距離，日後若有開發行為也會請專業技師評估，謹慎預防做好相關安全措施。
4	新北市政府的土地產權位於基地的哪裡？	新北市政府的產權占範圍內 80%，除角地現況停車使用之外，餘均為新北市政府財政局持有(管理)。
5	請問基地範圍都為山坡，目前建築物如何規劃設計？	本案目前規劃構想會將建築量體集中留設在現況較為平坦的平地上，其餘空間仍保留做為綠地使用。
6	道路開闢部分會如何開闢？	基地北側未開闢計畫道路，未來會利用都市更新方式，協助開闢計畫道路，亦會評估現況地勢坡度狀況再做考量。
7	未來規劃產品會是社會住宅嗎？	目前規劃方向無朝社會住宅方向規劃。
8	請問鄰地意願要表達到多少程度才會被納入範圍？	調查期間自 110 年 10 月 27 日起至 110 年 11 月 26 日止，共計 30 日，待統計結果有一定數據後，本中心會再跟各位報告。

附件1本函會議紀錄

項目 序號	住戶提問	中心回覆
9	有關鄰地範圍內有7層樓新蓋的華廈是否也會納入？	7層樓華廈也在本次鄰地協調詢問範圍內，但依常理判斷新成屋住戶納入改建意願恐不高，後續仍需視意願調查結果作調整範圍之合理性、可行性之依據。
10	倘若鄰地納入改建之後仍有住戶不願意請問該如何處理？	都市更新條例修法後有完善的申請代拆機制，臺北市政府也於109年初公布相關辦法，但申請地方政府代為拆除或遷移前，實施者將會進行協商，協商不成才會申請代拆。

柒、會議結論

- 一、感謝各位今日撥冗參加會議，請大家踴躍填寫意願書表達是否有意願參與本案公辦都更，調查期間自110年10月27日起至110年11月26日止，共計30日。
- 二、本意願調查書僅限於「臺北市文山區興隆段三小段31-11地號等11筆土地都市更新案」使用，禁止移作他用，請各位放心填寫。
- 三、有關本日所提出之建築規劃設計之相關意見將轉達與建築師溝通。謝謝大家的參與意見表達，後續本中心會持續傾聽住戶的意見。

捌、散會(下午8時30分)

附件2本案鄰地協調會調查結果更新意願統計表

附件 2

「臺北市文山區興隆段三小段 31-11 地號等 11 筆土地都市更新案」相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表

項目	所有權人人數(人)		面積(m ²)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和	74	76	3,316.00	8,331.04
目前有更新意願數(B)	17	17	684.24	1,626.91
目前有更新意願比(B/A)	22.97%	22.37%	20.63%	19.53%
目前無更新意願數(C)	0	0	0	0
目前無更新意願比(C/A)	-	-	-	-
目前未表達意願數(D)	57	59	2,631.76	6,704.13
目前未表達意願比(D/A)	77.03%	77.63%	79.37%	80.47%

註：統計期間 110 年 10 月 26 日至 110 年 11 月 26 日止

附件、會議照片紀錄

現場辦理情形	
	
會議名稱	會議場地
	
民眾簽到	簡報說明
	
簡報說明	簡報說明
	
Q&A 討論	Q&A 討論

附件3本函鄰地協調會辦理照片

本案鄰地協調會簽到簿(非函文附件)

「臺北市文山區興隆段三小段 31-11 地號等 11 筆土地都市更新案 鄰地協調說明會簽到簿

會議地點：臺北市文山區萬福區區民活動中心
會議時間：民國 110 年 10 月 26 日(二)19 時 00 分

序號	門牌/地號	出席情況	簽名	電話
1	萬盛街 82 號	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
2	萬盛街 153 號	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
4	萬盛街 153 之 1 號	<input type="checkbox"/> 本人 <input checked="" type="checkbox"/> 代理	柯阿萬 代理人 林頌甲	29317584
5	萬盛街 155 之 1 號	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
6	萬盛街 155 之 1 號 2 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
7	萬盛街 155 之 1 號 3 樓	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理	邱荆雯	0922763826
8	萬盛街 155 之 1 號 4 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		

1

「臺北市文山區興隆段三小段 31-11 地號等 11 筆土地都市更新案 鄰地協調說明會簽到簿

會議地點：臺北市文山區萬福區區民活動中心
會議時間：民國 110 年 10 月 26 日(二)19 時 00 分

序號	門牌/地號	出席情況	簽名	電話
9	萬盛街 155 號	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理	張長英	02-2934-3141
10	萬盛街 155 號 2 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
11	萬盛街 155 號 3 樓	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input checked="" type="checkbox"/> 代理	陳立英代	0937185910
12	萬盛街 155 號 4 樓	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理	王林金枝	29327798
13	萬盛街 161 號	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理	張家旺	0915299258
14	萬盛街 161 號 2 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		

2

本案鄰地協調會簽到簿(非函文附件)

「臺北市文山區興隆段三小段 31-11 地號等 11 筆土地都市更新案 鄰地協調說明會簽到簿

會議地點：臺北市文山區萬福區區民活動中心
會議時間：民國 110 年 10 月 26 日(二)19 時 00 分

序號	門牌/地號	出席情況	簽名	電話
15	萬盛街 161 號 3 樓	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理	邱宗喜	0926026540
16	萬盛街 161 號 4 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
17	萬盛街 161 號 5 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
18	萬盛街 161 之 1 號	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
19	萬盛街 161 之 1 號 2 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
20	萬盛街 161 之 1 號 3 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		

3

「臺北市文山區興隆段三小段 31-11 地號等 11 筆土地都市更新案 鄰地協調說明會簽到簿

會議地點：臺北市文山區萬福區區民活動中心
會議時間：民國 110 年 10 月 26 日(二)19 時 00 分

序號	門牌/地號	出席情況	簽名	電話
21	萬盛街 161 之 1 號 4 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
22	萬盛街 161 之 1 號 5 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
23	萬盛街 161 號 5 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
24	萬盛街 161 號 5 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
25	萬盛街 163 號	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
26	萬盛街 163 號 2 樓	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理	李亞玲	0918857022

4

本案鄰地協調會簽到簿(非函文附件)

「臺北市文山區興隆段三小段 31-11 地號等 11 筆土地都市更新案 鄰地協調說明會簽到簿

會議地點：臺北市文山區萬福區區民活動中心
會議時間：民國 110 年 10 月 26 日(二)19 時 00 分

序號	門牌/地號	出席情況	簽名	電話
27	萬盛街 163 號 3 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
28	萬盛街 163 號 4 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
29	萬盛街 163 號 5 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
30	萬盛街 165 號	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理	江鴻政	(02) 0935746226
31	萬盛街 165 號 2 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
32	萬盛街 165 號 3 樓	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理	姜淑美	0966-382-090

5

「臺北市文山區興隆段三小段 31-11 地號等 11 筆土地都市更新案 鄰地協調說明會簽到簿

會議地點：臺北市文山區萬福區區民活動中心
會議時間：民國 110 年 10 月 26 日(二)19 時 00 分

序號	門牌/地號	出席情況	簽名	電話
33	萬盛街 165 號 4 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
34	萬盛街 165 號 5 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
35	萬盛街 167 號	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
36	萬盛街 167 號 2 樓	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理	林政男	116 台北市文山區興隆段三小段 31-11 地號等 11 筆土地都市更新案 38 號 5 樓 9F 0921-118585
37	萬盛街 167 號 3 樓	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理	張敏	0918676773
38	萬盛街 167 號 4 樓	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理	陳淑芳	0928909582

6

本案鄰地協調會簽到簿(非函文附件)

「臺北市文山區興隆段三小段 31-11 地號等 11 筆土地都市更新案 鄰地協調說明會簽到簿

會議地點：臺北市文山區萬福區國民活動中心
會議時間：民國 110 年 10 月 26 日(二)19 時 00 分

序號	門牌/地號	出席情況	簽名	電話
39	萬盛街 167 號 5 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
40	萬盛街 169 號	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
41	萬盛街 169 號 2 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
42	萬盛街 169 號 3 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input checked="" type="checkbox"/> 代理	程禹叡	0911 931 082
43	萬盛街 169 號 4 樓	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理	郭明珠	0928044696
44	萬盛街 169 號 5 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		

7

「臺北市文山區興隆段三小段 31-11 地號等 11 筆土地都市更新案 鄰地協調說明會簽到簿

會議地點：臺北市文山區萬福區國民活動中心
會議時間：民國 110 年 10 月 26 日(二)19 時 00 分

序號	門牌/地號	出席情況	簽名	電話
45	萬盛街 169 之 1 號	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
46	萬盛街 169 之 1 號 2 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input checked="" type="checkbox"/> 代理	張淑明	0953 340 013
47	萬盛街 169 之 1 號 3 樓	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理	顏喬貴	0919-401411
48	萬盛街 169 之 1 號 4 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
49	萬盛街 169 之 1 號 5 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
50	萬盛街 171 號	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
51	萬盛街 171 號 2 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		

8

本案鄰地協調會簽到簿(非函文附件)

「臺北市文山區興隆段三小段 31-11 地號等 11 筆土地都市更新案 鄰地協調說明會簽到簿

會議地點：臺北市文山區萬福區區民活動中心
會議時間：民國 110 年 10 月 26 日(二)19 時 00 分

序號	門牌/地號	出席情況	簽名	電話
52	萬盛街 171 號 3 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
53	萬盛街 171 號 4 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
54	萬盛街 171 之 1 號	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
55	萬盛街 171 之 1 號 2 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
56	萬盛街 171 之 1 號 3 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
57	萬盛街 171 之 1 號 4 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
58	萬盛街 173 號	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		

9

「臺北市文山區興隆段三小段 31-11 地號等 11 筆土地都市更新案 鄰地協調說明會簽到簿

會議地點：臺北市文山區萬福區區民活動中心
會議時間：民國 110 年 10 月 26 日(二)19 時 00 分

序號	門牌/地號	出席情況	簽名	電話
59	萬盛街 173 號 2 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
60	萬盛街 173 號 3 樓	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理	高壽菊	0939590510
61	萬盛街 173 號 4 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
62	萬盛街 173 之 1 號	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
63	萬盛街 173 之 1 號 2 樓	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理	李王堯	0933877032
64	萬盛街 173 之 1 號 3 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
65	萬盛街 173 之 1 號 4 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input checked="" type="checkbox"/> 代理	李劇	0935770060

10

本案鄰地協調會簽到簿(非函文附件)

「臺北市文山區興隆段三小段 31-11 地號等 11 筆土地都市更新案 鄰地協調說明會簽到簿

會議地點：臺北市文山區萬福區區民活動中心
會議時間：民國 110 年 10 月 26 日(二)19 時 00 分

序號	門牌/地號	出席情況	簽名	電話
66	萬盛街 173 之 2 號	<input type="checkbox"/> 本人 <input checked="" type="checkbox"/> 代理	吳明金	0975591511
67	萬盛街 173 之 2 號 2 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
68	萬盛街 173 之 2 號 3 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
69	萬盛街 173 之 2 號 4 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
70	萬盛街 166 巷 1 號 2 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
71	萬盛街 166 巷 1 號 3 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
72	萬盛街 166 巷 1 號 4 樓	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理	周弘基	0937453787

11

「臺北市文山區興隆段三小段 31-11 地號等 11 筆土地都市更新案 鄰地協調說明會簽到簿

會議地點：臺北市文山區萬福區區民活動中心
會議時間：民國 110 年 10 月 26 日(二)19 時 00 分

序號	門牌/地號	出席情況	簽名	電話
73	萬盛街 166 巷 1 號 5 樓	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理	朱國偉	0912985866
74	萬盛街 166 巷 1 號 6 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
75	萬盛街 166 巷 1 號 7 樓	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
76	萬盛街 172 號	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
77	17-1 地號	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理	劉丞辰 0926238869 李樹忠 0910118347	王振音 090601357
78	28 地號	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
79	58 地號	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		

175

蔡承顯

12

0966005902

本案鄰地協調會簽到簿(非函文附件)

「臺北市文山區興隆段三小段 31-11 地號等 11 筆土地都市更新案 鄰地協調說明會簽到簿

會議地點：臺北市文山區萬福區區民活動中心
會議時間：民國 110 年 10 月 26 日(二)19 時 00 分

序號	門牌/地號	出席情況	簽名	電話
80	59 地號	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
81	63 地號	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
82	64 地號	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
83	72 地號	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		
84	88-16 地號	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 代理		

13

「臺北市文山區興隆段三小段 31-11 地號等 11 筆土地都市更新案 鄰地協調說明會簽到簿

會議地點：臺北市文山區萬福區區民活動中心
會議時間：民國 110 年 10 月 26 日(二)19 時 00 分

序號	機關	職稱	簽名	電話	入場編號
	臺北市政府 工務局新建工程處				
	新北市政府財政局				
	臺北市都市更新處				
	臺北市文山區萬盛里 徐福進里長				

14

附錄五、占租契約期限
(新北市財政局提供)

財管系統資料											
縣市	鄉鎮市區	地段	地號	使用人	使用關係	使用起日	使用訖日	不優惠面積(m ²)	優惠面積(m ²)	土地登記面積(m ²)	建物門牌
臺北市	文山區	興隆段三小段	0031-0012	王○華、于○	基地使用補償金	101/08/01	107/03/31	6.86	0	257	臺北市文山區萬盛街174-1號
臺北市	文山區	興隆段三小段	0031-0013	王○華、于○	基地使用補償金	101/08/01	107/03/31	63.19	0	79	臺北市文山區萬盛街174-1號
臺北市	文山區	興隆段三小段	0067-0001	王○華、于○	基地使用補償金	101/08/01	107/03/31	15.81	0	430	臺北市文山區萬盛街174-1號
臺北市	文山區	興隆段三小段	0031-0012	王○華、于○	基地逕租租約	107/04/01	110/12/31	0	6.86	257	臺北市文山區萬盛街174-1號
臺北市	文山區	興隆段三小段	0031-0013	王○華、于○	基地逕租租約	107/04/01	110/12/31	0	63.19	79	臺北市文山區萬盛街174-1號
臺北市	文山區	興隆段三小段	0067-0001	王○華、于○	基地逕租租約	107/04/01	110/12/31	0	15.81	430	臺北市文山區萬盛街174-1號
臺北市	文山區	興隆段三小段	0031-0012	王○華、于○	基地逕租租約	111/01/01	114/12/31	0	6.86	257	臺北市文山區萬盛街174-1號
臺北市	文山區	興隆段三小段	0031-0013	王○華、于○	基地逕租租約	111/01/01	114/12/31	0	63.19	79	臺北市文山區萬盛街174-1號
臺北市	文山區	興隆段三小段	0067-0001	王○華、于○	基地逕租租約	111/01/01	114/12/31	0	15.81	430	臺北市文山區萬盛街174-1號
臺北市	文山區	興隆段三小段	0031-0011	陳○忻、陳○碩	基地使用補償金	101/07/01	0	39.68	0	139	臺北市文山區萬盛街153號
臺北市	文山區	興隆段三小段	0031-0012	黃○美	基地逕租租約	097/01/01	099/12/31	82.94	100	257	臺北市文山區萬盛街174號
臺北市	文山區	興隆段三小段	0031-0012	黃○美	基地逕租租約	100/01/01	103/12/31	82.94	100	257	臺北市文山區萬盛街174號
臺北市	文山區	興隆段三小段	0031-0012	黃○美	基地逕租租約	104/01/01	107/12/31	82.94	100	257	臺北市文山區萬盛街174號
臺北市	文山區	興隆段三小段	0031-0012	黃○美	基地逕租租約	108/01/01	111/12/31	82.94	100	257	臺北市文山區萬盛街174號
臺北市	文山區	興隆段三小段	0067-0001	蔡○顯	基地逕租租約	099/08/26	102/12/31	0	349	430	臺北市文山區萬盛街175號
臺北市	文山區	興隆段三小段	0067-0001	蔡○顯	基地逕租租約	103/01/01	106/12/31	0	349	430	臺北市文山區萬盛街175號
臺北市	文山區	興隆段三小段	0067-0001	蔡○顯	基地逕租租約	107/01/01	110/12/31	0	349	430	臺北市文山區萬盛街175號
臺北市	文山區	興隆段三小段	0067-0001	蔡○顯	基地逕租租約	111/01/01	114/12/31	0	349	430	臺北市文山區萬盛街175號

附錄六、111年1月24日臺北市政府文化局北市文化文資字第
1113006925號函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府文化局 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號6樓東北區
承辦人：陳奕璋
電話：02-27208889/1999轉3638
電子信箱：bt-wail10@mail.taipei.gov.tw

受文者：新北市住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國111年1月24日
發文字號：北市文化文資字第1113006925號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市「文山區興隆段三小段33-11地號等11筆土地」
範圍內建物是否涉及文化資產相關事宜一案，請查照。

說明：

- 一、依據貴中心111年1月20日電子郵件辦理。
- 二、本次函詢範圍如下：
 - (一)土地：文山區興隆段三小段31-11、31-12、31-13、31-14、66、67-1、72-1、72-2、88-10、88-11、88-12地號等11筆。
 - (二)建物：文山區興隆段三小段240建號及4處無建號登記建物。
 - (三)門牌：文山區萬盛街172、174、174-1、175號及無門牌建物。
- 三、經查，旨揭基地範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
- 四、惟未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍須依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。



張世岳 新北市住宅及都市更新中心



1110177142 (2022/01/24)

附錄六、本案基地依111年1月24日臺北市政府文化局北市文化文資 字第1113006925號函

正本：新北市住宅及都市更新中心
副本：

交換戳記
111/01/24 09:30



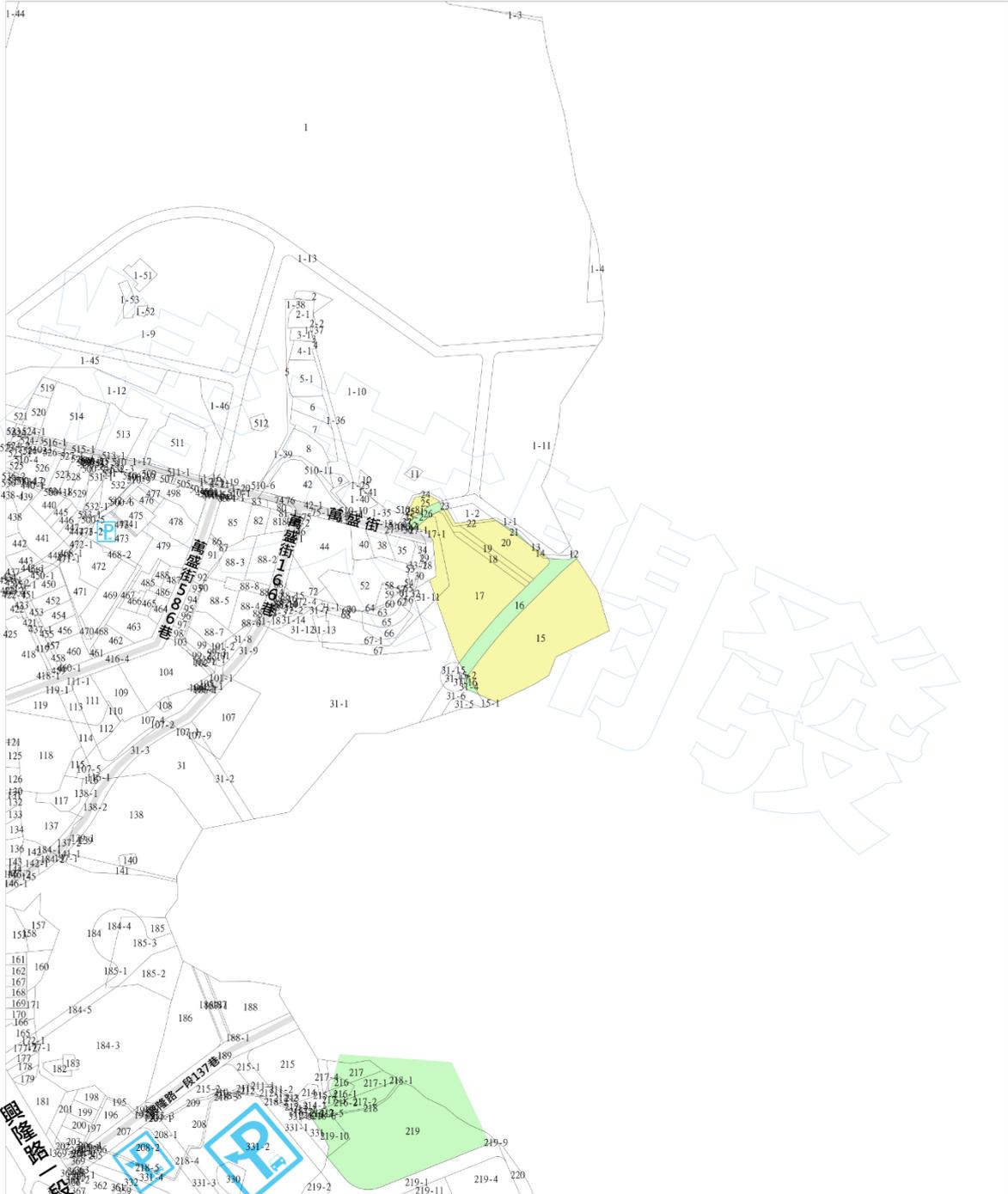
附錄七、興隆段三小段17-1地號地主提供所有土地地籍圖謄本

地籍圖謄本

古亭電謄字第239187號
 土地坐落：臺北市文山區興隆段三小段14, 15, 17, 17-1, 18, 19, 20, 22, 25, 25-1, 25-2, 26, 31-4, 31-16地號共14筆
 本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北 資料管轄機關：臺北市古亭地政事務所
 本謄本核發機關：臺北市古亭地政事務所
 中華民國 108年11月20日16時59分

主任：楊明玉

(劉丞展)

比例尺：1/3000

原比例尺：1/500

謄本種類碼：EN4SELLR，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
 惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷，線上有效查驗期限為三個禮拜

臺北市古亭地政事務所

附錄八、鄰地興隆段三小段17-1、28與35等地號使用現況說明圖



17-1 地號與北側 17~22 等地號土地為同一土地所有權人，地主表示應整體開發納入本案，惟 17~22 地號屬住 2 山坡地無法納入本案都更，且地主表示有意與 28 地號土地作整體開發，強化所有土地臨路條件。



28 地號當工作室使用占用部份 17-1 與 31-11 地號土地。

附錄九、AB棟門牌初編與整編

檔 號：
保存年限：

臺北市文山區戶政事務所 函

地址：116008臺北市文山區木柵路3段220號2樓
承辦人：胡智皓
電話：02-29395885轉1206
傳真：02-29364284
電子信箱：cn-whozhow@mail.taipei.gov.tw

受文者：新北市住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國111年2月18日
發文字號：北市文戶資字第1116001352號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴中心函查本區「萬盛街174、174之1及175號」建築物之門牌資料一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴中心111年2月17日新北住都綜經字第1110289401號函。
- 二、依內政部70年7月9日70台內戶字第20870號函釋略以：「
．．．．．查門牌之編釘，旨在明瞭人民住址，便利公私行為之行使，其應依實際情形為依據，與房屋土地產權無關，違章建築更不能因已編釘門牌而取得其於建築法令之地位．．．．．。」故門牌僅作為通訊覓址之用，與房屋土地產權無關；復依臺北市政府警察局75年7月3日北市警戶字第77229號函意旨，自民國75年起門牌編釘申請書始列為永久保存。爰舊有檔存門牌編釘資料不全，先予敘明。
- 三、經查戶政資訊系統資料，旨揭門牌編釘資料如下：
 - (一)「萬盛街174號」：該門牌係於民國45年5月1日初編為「萬盛里53號」，又於民國49年9月1日整編為「萬盛街91號」，再於民國57年10月1日整編為「萬盛街174號」。
 - (二)「萬盛街175號」：該門牌係於民國45年5月1日初編為「



張世岳 新北市住宅及都市更新中心

1110311914 (2022/02/18)

附錄九、AB棟門牌初編與整編

萬盛里54號」，又於民國49年9月1日整編為「萬盛街92號」，再於民國57年10月1日整編為「萬盛街175號」。

(三)「萬盛街174之1號」：該門牌於民國69年3月15日初編，並無門牌整編。

正本：新北市住宅及都市更新中心

副本：

交換戳記
111/02/18 09:29



附錄十、AB棟稅籍資料

檔 號：
保存年限：

臺北市稅捐稽徵處文山分處 函

地址：11606臺北市木柵路3段220號4樓
承辦人：文山分處許美惠
電話：(02)22343518分機205
傳真：(02)86615318

受文者：新北市住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國111年3月1日
發文字號：北市稽文山乙字第1115100756號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴中心為辦理公辦都市更新函查本市文山區萬盛街174、174-1及175號等門牌建物之房屋稅籍資料一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴中心111年2月17日新北住都綜經字第1110289268號函。

二、旨揭房屋稅課稅資料如下：

(一)萬盛街174號：房屋稅籍編號A11090340000；納稅義務人為黃秋美(身分證統一編號為：A201125938)，依本處房屋稅籍主檔自90年起迄今納稅義務人無變動情形；面積193.8平方公尺構造別為鋼筋混凝土造、面積8平方公尺構造別為鋼鐵造；送單地址同房屋座落。

(二)萬盛街174-1號：房屋稅籍編號A11090075000；納稅義務人為王麗華及于慧2人、持分各1/2(身分證統一編號分別為：E201967261、A223636083)，王君等2人係於94年10月3日繼承上開房屋並於104年10月23日申請房屋納稅義務人名義變更；面積180平方公尺構造別為磚造；送單地址為新北市土城區中山路69號。

(三)萬盛街175號：房屋稅籍編號A11090076000；納稅義務



裝

訂

線

張世岳 新北市住宅及都市更新中心



第1頁 共2頁

附錄十、AB棟稅籍資料

人為蔡承顯(身分證統一編號為：A101362402)，蔡君係於98年5月25日申報買賣契稅變更納稅義務人；面積57.4平方公尺構造別為磚造；送單地址同房屋座落。

三、上開資料請依稅捐稽徵法第33條規定保密。

正本：新北市住宅及都市更新中心

副本：



交換戳記
111/03/02 08:36