

「擬訂臺北市大同區大同段一小段447-2地號等2筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫」

公 辦 公 聽 會



實 施 者	臺北市政府
更新規劃	臺北市都市更新推動中心
估 價 師	政大不動產估價師聯合事務所 麗業不動產估價師聯合事務所 戴德梁行不動產估價師聯合事務所

公聽會議程

時程	議程	時間
09:30至09:45	簽到及登記發言	15分鐘
09:45至09:50	主席議程說明 來賓介紹	5分鐘
09:50至10:25	事業計畫及權利變換計畫 內容說明	35分鐘
10:25至11:00	意見交流	30分鐘
11:00至11:15	專家學者、主管機關	15分鐘
11:15至11:20	結論、散會	5分鐘

與會人員介紹

主持人

- 實施者 臺北市政府
- 臺北市政府代表

當地居民代表

- 大同區斯文里 江里長雪卿

學者專家

- 臺北市都市更新及爭議處理審議會-何委員芳子

規劃團隊

- 臺北市都市更新推動中心
- 政大不動產估價師聯合事務所
- 麗業不動產估價師聯合事務所
- 戴德梁行不動產估價師聯合事務所

法令依據

應聽取民眾意見 《都市更新條例》第19、29條

- 擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。
- 權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理
- 本案於106年7月23日實施者自辦公聽會、於106年9月22日申請報核
- 公開展覽期間：106年10月17日~106年11月15日 共30日
- 公辦公聽會：106年11月04日

公聽會邀請對象 《都市更新條例施行細則》第6條

- 舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 本案以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並以專屬網頁周知及張貼於當地村(里)辦公處之公告牌。

實施者 《都市更新條例》第3條、9條

- 本案實施者：臺北市府 (依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。)
- 經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣(市)主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關(構)為實施者，實施都市更新事業。



基本資料



事業計畫 (含建築規劃)



權利變換計畫



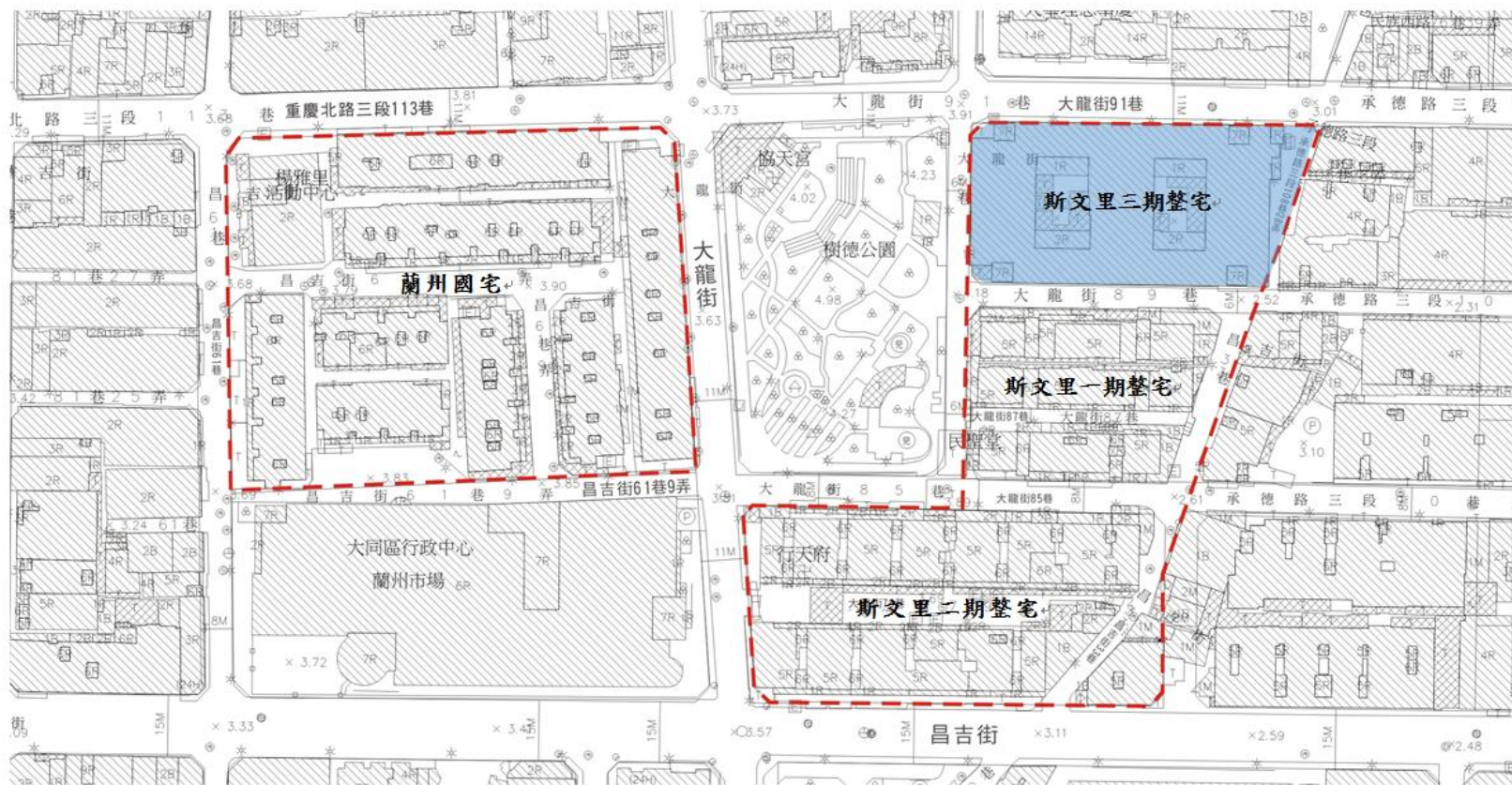
附錄

1

基本資料

一、基地位置及範圍

- 本案更新單元為斯文里三期整宅，基地範圍包括：東側4米原市有既成巷道(承德路三段108巷28弄)、西側樹德公園旁6米無名巷、北臨11米計畫道路(大龍街91巷)，南側臨6米計畫道路(大龍街89巷)，為四面臨路之完整街廓範圍內。總計大同區大同段一小段447-2、465-2地號等2筆土地，土地面積計3,219平方公尺。
- 臺北市政府於106年1月20日第705次都市計畫委員會審議通過之「擴大劃定臺北市大同區大同段一小段391-2地號等29筆土地為更新地區」



圖例：更新地區範圍

本案更新單元

二、土地使用分區及強度

使用分區：
第四種住宅區

土地面積：
3,219M²

使用強度：
法定建蔽率50%
法定容積率300%

基準容積：9,657M²

航高限制：47.05M



基地條件

基地面積

3,219M²

允建容積率

450%

航高限制

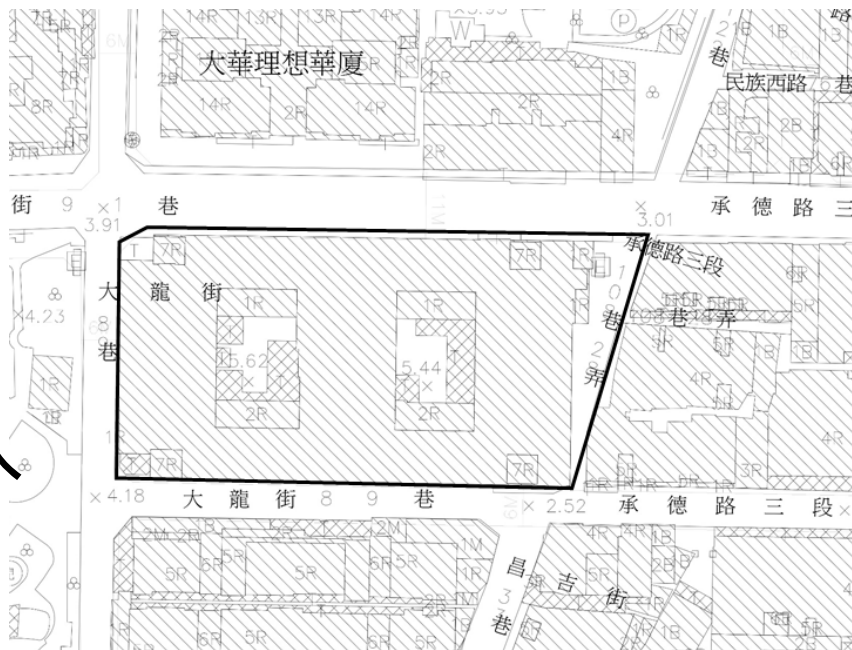
47.05M



※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

三、土地權屬

- 土地: 2筆
- 土地所有權人: 220人

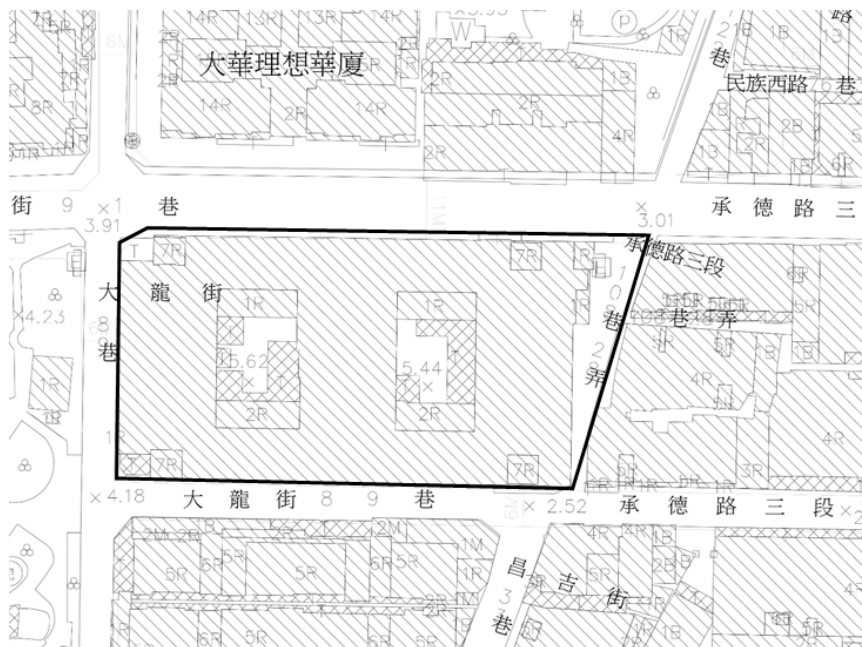


項目	地號	面積 (m²)	所有權人	管理機關	持分面積 (m²)
土地面積	447-2	3,046	臺北市	臺北市環境保護局	94.32
				臺北市財政局	730.74
			私人		2220.94
	465-2	173	中華民國	臺北市工務局新建工程處	173.00

四、合法建物權屬

- 共計一棟合法建物
- 地上5層，地下一層

合法建築物	
建物面積	10668.76 m ²
建物所有權人	226人

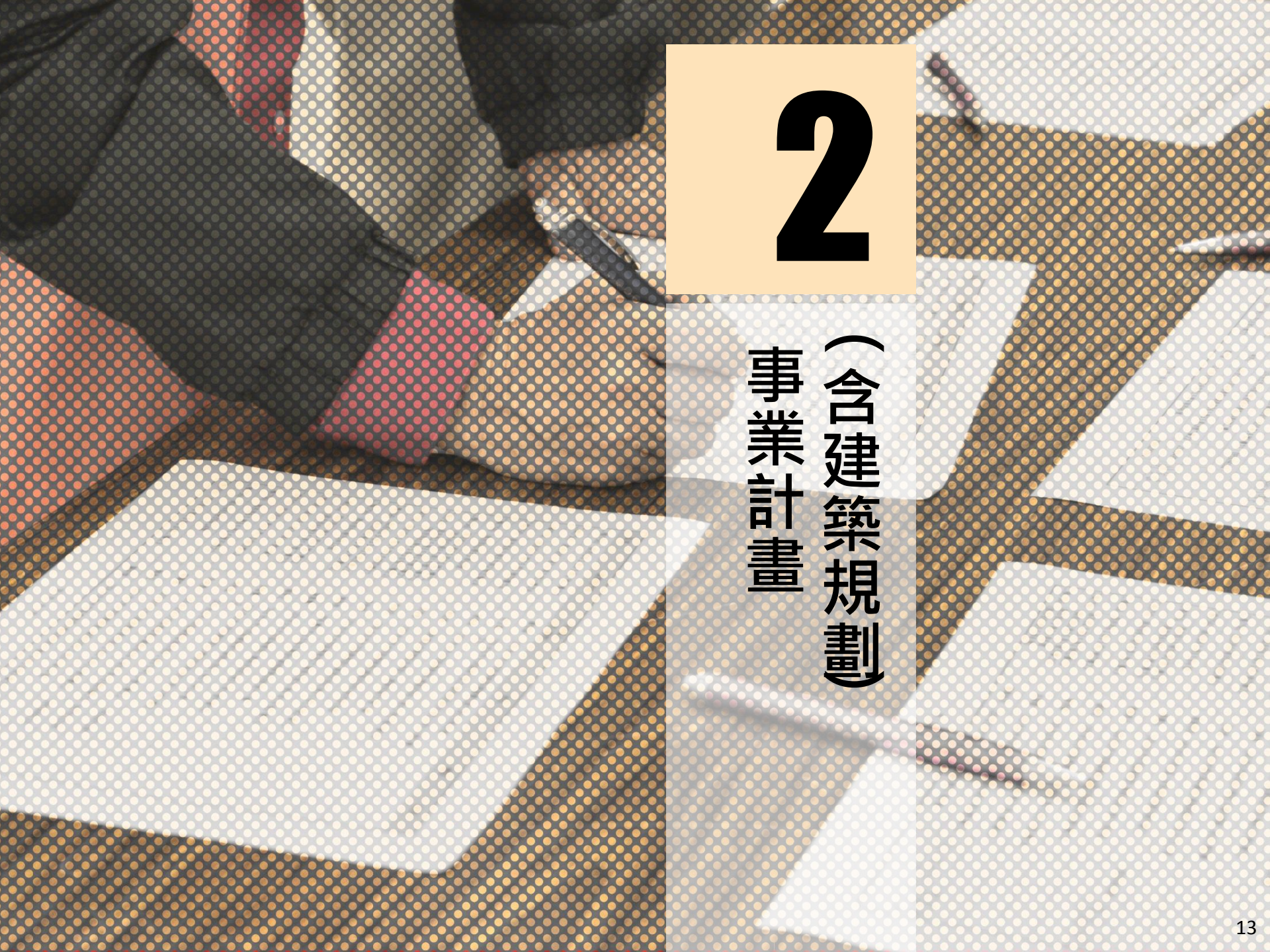


更新單元

合法建物現況

斯文里三期公辦都更案(報核前)工作進度

工作項目	內容	備註
6/8(四) 更新會理事頭人說明會	■ 權變條件溝通說明 ■ 選配原則溝通說明	
6/15(四)~6/26(一) 斯文里三期事業計畫書 初稿+估價報告書	■ 6/15 提交都更處 ■ 6/23都更處審查，權變條件確認 ■ 7/ 寄發自辦公聽會通知(10天前)	法定程序
6/30(五) 斯文里三期全區說明會	■ 權利變換全區說明 ■ 選配原則全區說明 ■ 貸款服務	
7/23(日) 自辦公聽會	■ 權變條件全區說明	法定程序
7/24(一)~8/22 (二) 30天法定選配時間	■ 全區個別戶選配 ■ 個案增購停車、個案小換大 ■ 個案增貸、轉貸需求調查統計	法定程序
8/26(六) 公開抽籤 19:00~21:00	■ 選配重複部份公開抽籤	法定程序
9/22(五) 報核		法定程序

The background of the slide is a photograph of a desk with several sheets of paper and pens. The image is overlaid with a semi-transparent grid of small circles in two colors: a light tan color and a dark grey color. The large number '2' is positioned in the upper right quadrant, within a solid tan square.

2

(含建築規劃) 事業計畫

一、公辦都更意願

斯文里三期
同意比達到
約**93%**



斯文里三期社區組織共同努力的成果

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數 (人)	面積(m ²)	所有權人數 (人)
全區總和(A=a+b)	3,046	221	10,668.76	227
公有(a)	852.06	1	3636.91	1
私有(b=A-a)	2,193.94	220	7,031.85	226
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	2,193.94	220	7,031.85	226
同意數(C)	2,020.91	198	6,491.99	200
同意比例(%) (C/B)	92.11%	90.00%	92.32%	88.50%

註：統計日期至106年09月08日

二、容積獎勵

實設建蔽率:48%
實設容積率:449%
實設樓高:41.1M

容積獎勵：《臺北市都市更新自治條例20條》
整宅地區以獎勵**1.5倍**上限允建容積**450%**辦理

地上**13**層

地下**3**層

住宅單元

322戶

總樓地板面積

25,195M²

總銷金額

51億



※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準 15

三、計畫目標

- 一、滿足市民居住需求，推動公共住宅政策。
- 二、透過公辦都市更新整體規劃，提升整體都市生活品質
- 三、提供中繼住宅，保障弱勢住戶
- 四、改善基盤公益設施，規劃社會福利設施及公益性設施，滿足多樣需求的理想公共服務設施。
- 五、整合周邊空間網絡，創造宜居的城市開放空間。
- 六、強化防災功能，保障居住安全。

四、處理方式及區段劃分

- 一、本案採**重建方式**，並以「**權利變換**」方式實施都市更新事業。

五、實施方式及費用負擔

- 一、實施者：**臺北市政府**
- 二、土地所有權人**按其權利價值比利共同負擔**，並以「**權利變換**」後應分配之土地及建物折價抵付。

六、建築規劃

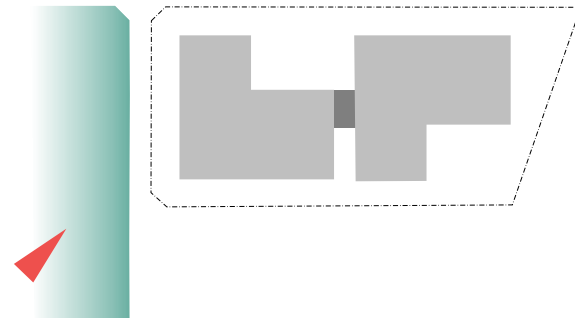
開發概要說明

使用分區	第四種住宅區	
基地面積	3,219M ²	
法定容積	9,657M ²	
容積獎勵	4,828.50M ²	
開發強度	允建容積	14,485.50M ²
	實際建築面積	1,546M ²
	總樓地板面積	25,195.25M ² (約7,621.56坪)
興建計畫 1F用途： 入口門廳/一般零售業 2F用途： 一般事務所/住宅 3F~13F用途： 集合住宅 B1~B3用途： 防空避難間停車空間	構造、興建樓層數	鋼筋混凝土(RC)構造；B3F/13F
	開挖深度	12.4m
	建築物總高度	41.1m
	戶數	總計350戶 店鋪27戶;住宅322戶;一般事務所1戶
	車位數	★法定汽車151輛、自設汽車停車7輛、 裝卸車位1輛 ★法定機車172輛

註：本更新單元無涉及地籍分割 ※依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

六、建築規劃

樹德公園



※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準



六、建築規劃

樹德公園

※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

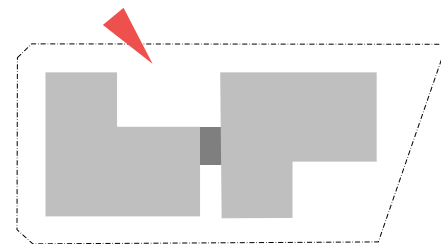


六、建築規劃

入口開放空間

1F 住宅門廳

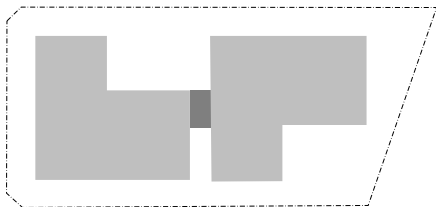
2F 社福設施



※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

六、建築規劃

街角開放空間
住宅門廳次入口

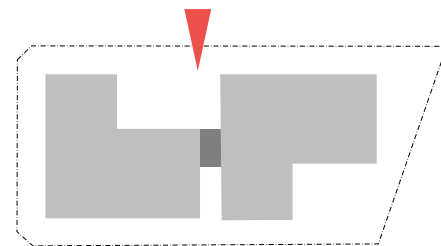


※仍依臺北市都市更新及爭議處理
審議會審定為準



六、建築規劃

延續公園綠帶
垂直立面綠化
帶狀開放空間



※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

W3大龍街 89巷 (南側):
 $H=41.1\text{m} < 8.4718 \times 5 = 42.35\text{m}$ OK!

W2大廳街 89 巷 (西側):
建築基地臨接面前道路之對側有永久性空地,其陰影面積得加倍計算。
 $A_s = 146.7513 < 40.4621 * 6 = 242.77m^2$ OK!
 $H = 41.10m < 3.6 * (6 + 6.0176) = 43.26m$ OK!

W3大樑街 89巷 (南側):
 $A_s = 42.6188 + 38.8454 + 38.0790 = 119.54 < 43.3698 * 6 / 2 = 130.10 \text{ m}^2$ OK!
 $H = 41.10 \text{ m} < 3.6 * (6 + 5.4806) = 41.33 \text{ m}$ OK!



A horizontal number line with tick marks at 0, 1, 3, 5, and 10M. The segments between 0 and 1, 1 and 3, and 3 and 5 are shaded gray, while the segment between 5 and 10M is white.

高度比及退縮距離檢討圖說

※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

六、建築規劃 保留既有道路紋理



※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

六、建築規劃 一樓平面圖



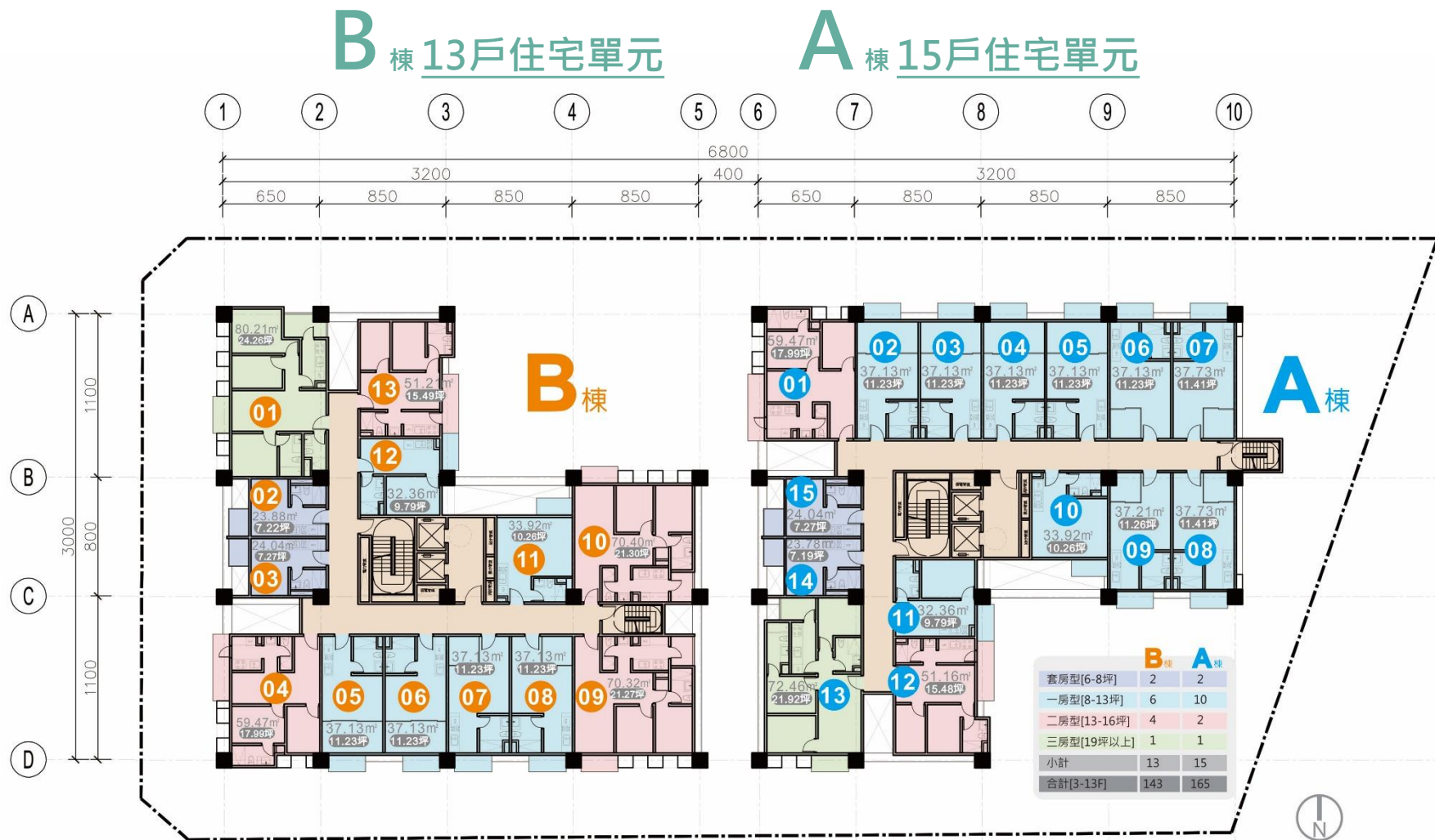
※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

六、建築規劃 二層平面圖



※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

六、建築規劃 標準層平面圖 (3F-13F)



註：圖內標示面積為專有面積
單位換算：1m²=0.3025坪

※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

六、建築規劃

地下停車數量統計

樓層	機車停車數量		汽車停車數量	
B1	無障礙	3	裝卸	1
	一般	169	大車(250*550)	22
B2	-		無障礙	2
			大車(250*550)	64
			小車(230*550)	1
B3	-		無障礙	2
			大車(250*550)	66
			小車(230*550)	1
總計	172		158(不含裝卸)	
			法定: 151 自設: 7	

※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

六、建築規劃 地下一層平面圖

機車停車

172輛

汽車停車

22輛

裝卸車位

1輛



※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

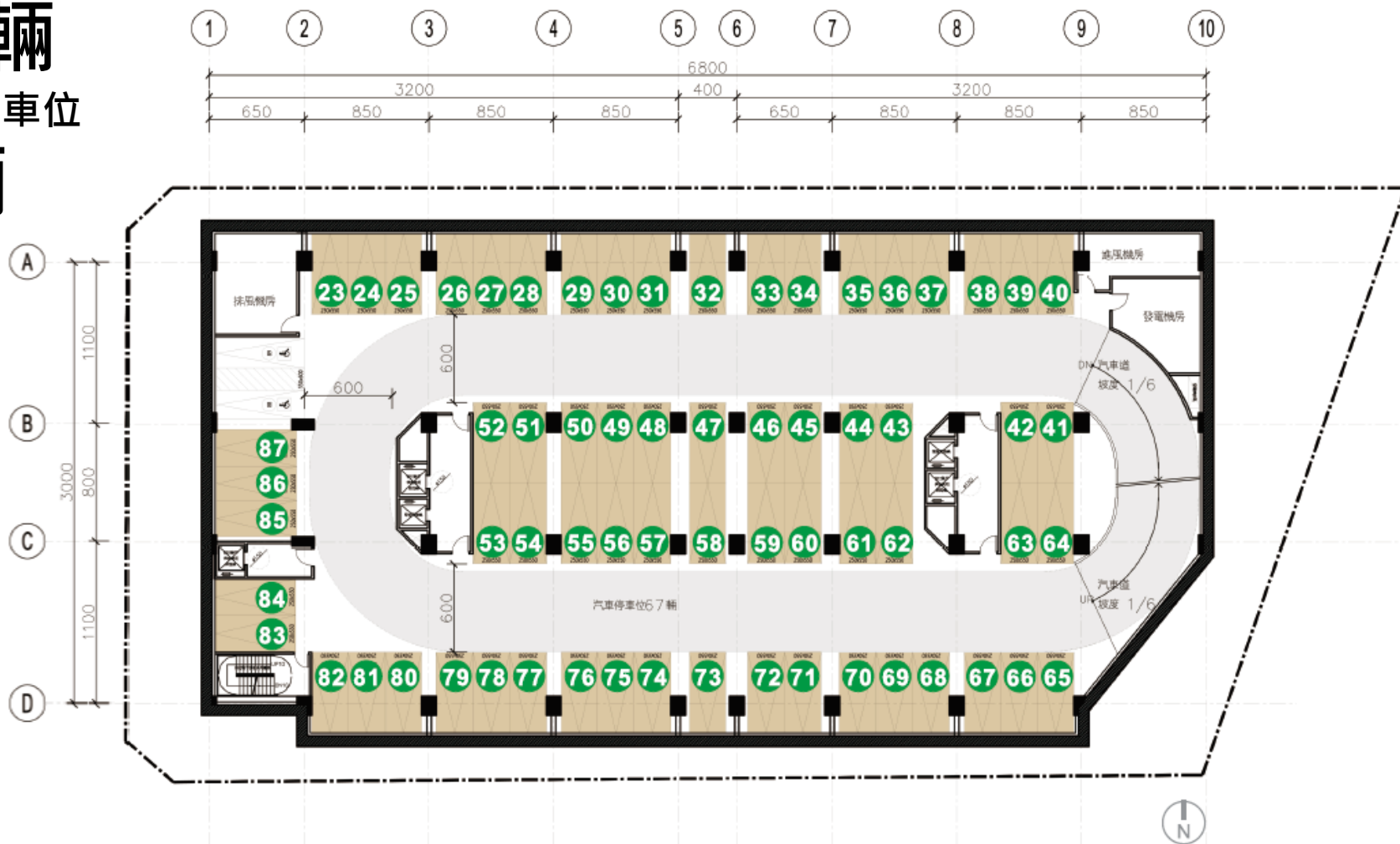
六、建築規劃 地下二層平面圖

汽車停車

65輛

無障礙車位

2輛

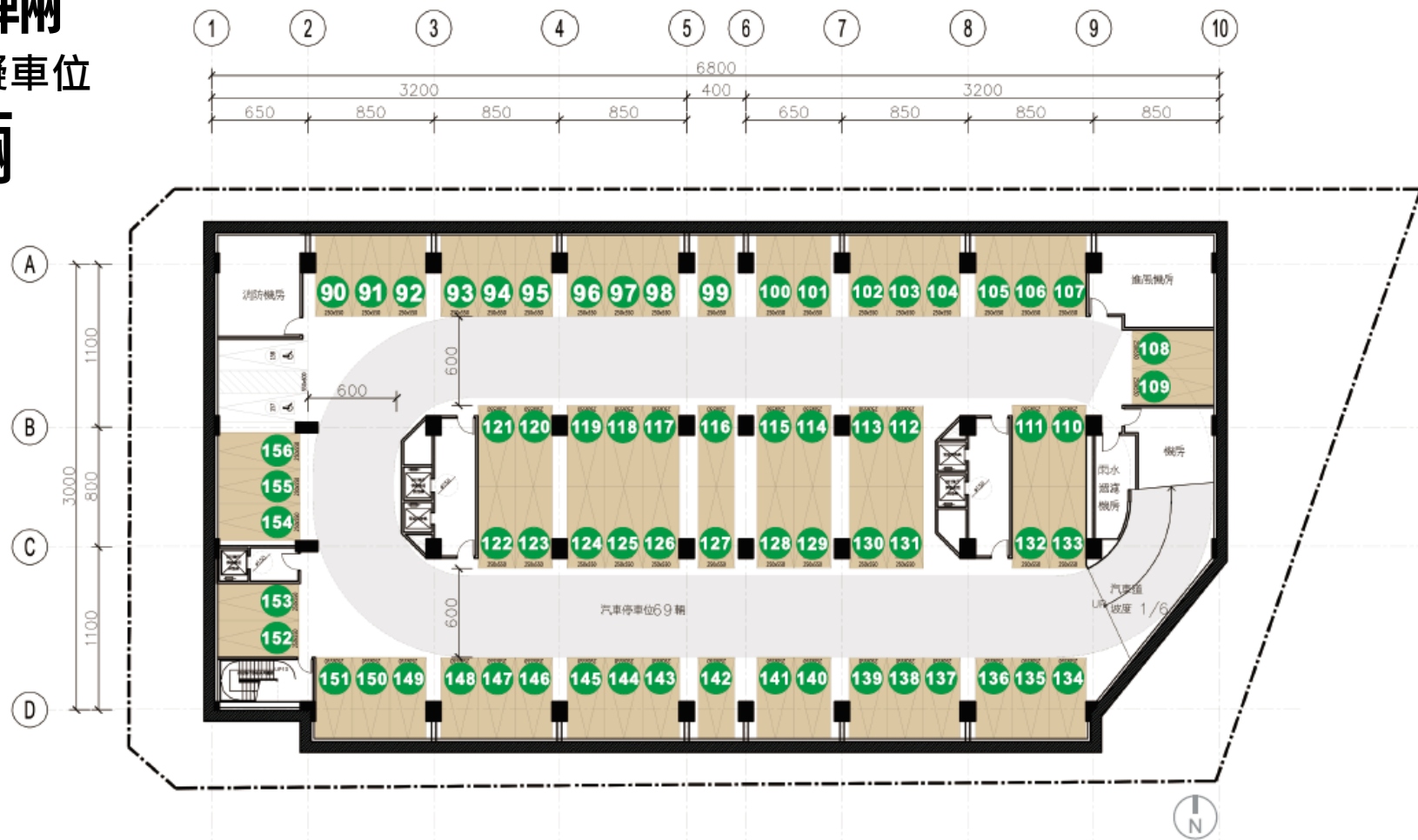


※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

67輜

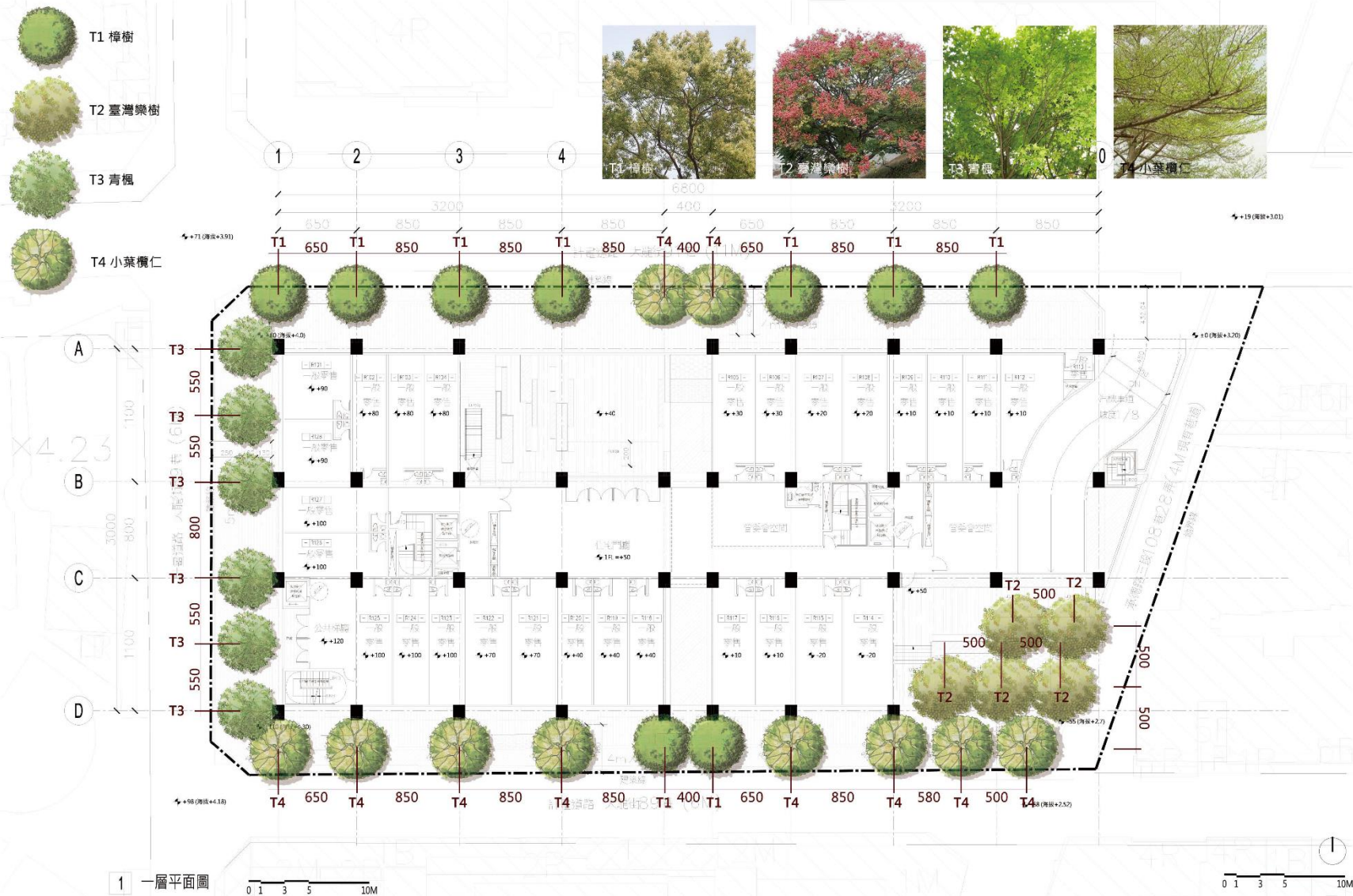
無障礙車位

2 輦



※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

六、建築規劃 景觀規劃-喬木配置說明



※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

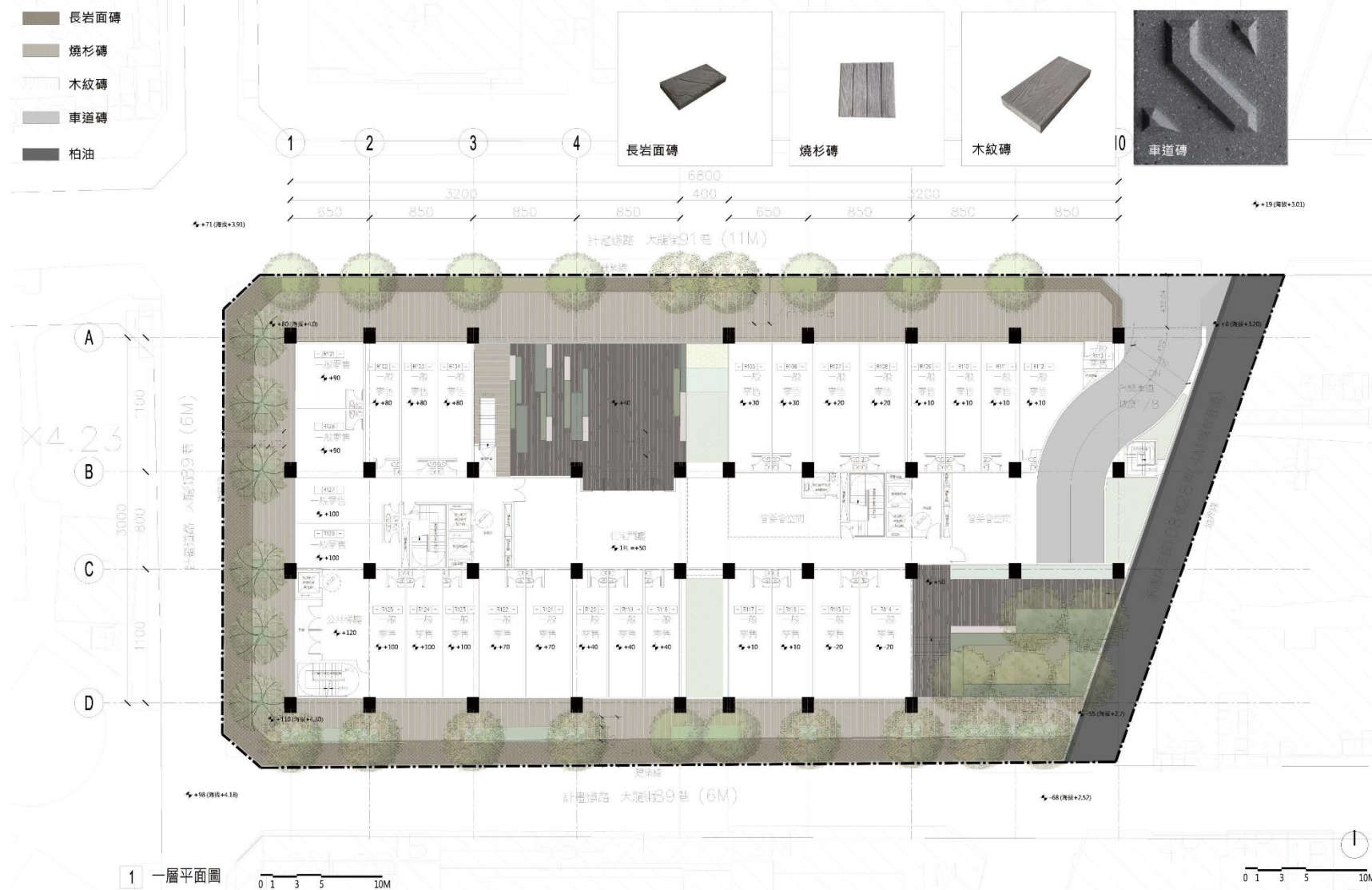
六、建築規劃 景觀規劃-灌木配置說明

- S1 大葉黃楊
- S2 細葉杜鵑
- S3 黃金露花
- S4 日本女貞
- S5 粉黛葉



※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

六、建築規劃 鋪面配置說明



※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

六、建築規劃 消防檢討



※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

六、建築規劃 南向立面圖



南向立面圖
0 1 3 5 10m

※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

六、建築規劃 北向立面圖



北向立面圖
0 1 3 5 10m

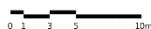
※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

六、建築規劃

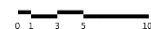
東西向立面圖



東向立面圖



西向立面圖



※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

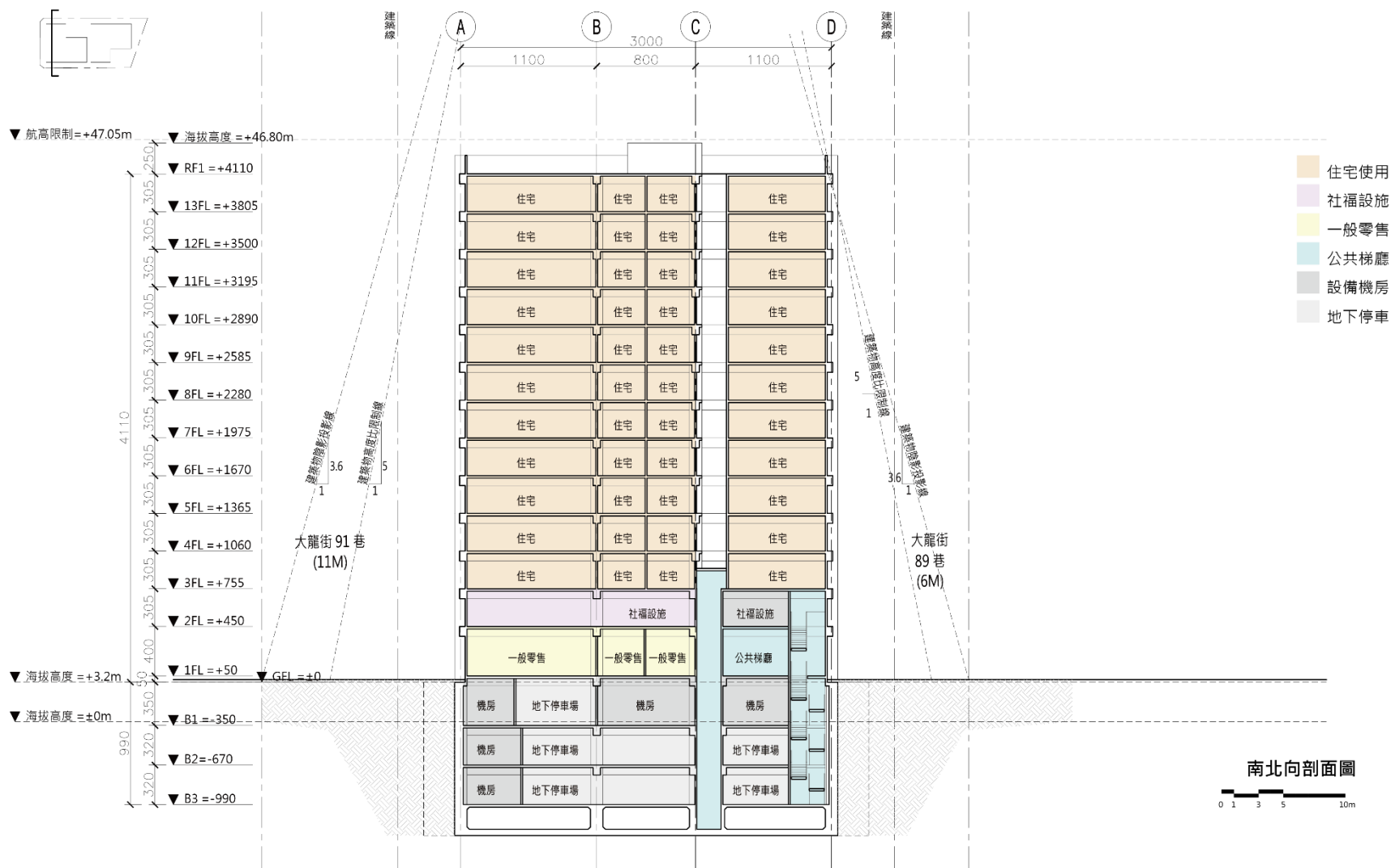
六、建築規劃 東西向剖面圖

※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準



六、建築規劃 南北向剖面圖

※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準



基地位置：大同區大同段一小段 447-2、465-2等2筆地號

基本資料		基地面積	3219.00m²								
		使用分區	第四種住宅區								
		法定建蔽率	50%				允建建築面積		1609.50m²		
		法定容積率	300%				基準容積樓地板面積		9657.00m²		
		允建容積率	450%				允建容積樓地板面積		14485.50m²		
		興建樓層	地下3層、地上13層								
樓層		使用用途	樓地板面積	梯廳面積	機電空間面積	陽台面積	計容積陽台	容積樓地板面積	樓層高度M	設計戶數	
各樓層面積檢討 m²	筏基	設備空間							2		
	B3F	停車空間、機房	2278.00					0	3.2		
	B2F	停車空間、機房	2278.00					0	3.2		
	B1F	停車空間、防空避難室、機房	2278.00					0	4		
	小計	6834.00							12.4		
	1F	門廳、一般零售業	1502.00	150.20	167.14	0.00	0.00	1101.66	4.5	28	
	2F	社福設施、集合住宅	1420.00	142.00	167.14	56.00	0.00	1110.86	3.05	15	
	3F	集合住宅	1386.00	138.60	167.14	68.00	35.00	1115.26	3.05	28	
	4F	集合住宅	1386.00	138.60	167.14	68.00	35.00	1115.26	3.05	28	
	5F	集合住宅	1386.00	138.60	167.14	68.00	35.00	1115.26	3.05	28	
	6F	集合住宅	1386.00	138.60	167.14	68.00	35.00	1115.26	3.05	28	
	7F	集合住宅	1386.00	138.60	167.14	68.00	35.00	1115.26	3.05	28	
	8F	集合住宅	1386.00	138.60	167.14	68.00	35.00	1115.26	3.05	28	
	9F	集合住宅	1386.00	138.60	167.14	68.00	35.00	1115.26	3.05	28	
	10F	集合住宅	1386.00	138.60	167.14	68.00	35.00	1115.26	3.05	28	
	11F	集合住宅	1386.00	138.60	167.14	68.00	35.00	1115.26	3.05	28	
	12F	集合住宅	1386.00	138.60	167.14	68.00	35.00	1115.26	3.05	28	
	13F	集合住宅	1386.00	138.60	167.14	68.00	35.00	1115.26	3.05	28	
	小計	18168.00									
	R1F	梯間 機房	193.25							2.5	
	合計			25195.25 m²	1816.80 m²	2172.83 m²	804.00 m²	385.00 m²	14480.38 m²	41.1m	351戶
	總樓地板面積			25195.25m²							
建築面積			1546.00m²								
建蔽率檢討			1546 / 3219 = 48.02% < 50%								
容積樓地板面積			14480.38m²								
容積率檢討			14480.38 / 3219 = 449.84% < 450%								
開挖率檢討			2278 / 3219 = 70.76%								
停車數量檢討 (位)			1F&2F:2000m²以下→每100m²1位、2000m²以上未滿4000m²→每150m²1位；3F~13F:每120m²1位，合計共151位，本案實設159位								

註：實際面積及數量應依建照核准為準

七、都審調整 (一)幹事會審議結論

檔 號：
保存年限：

臺北市府 函

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)
承辦人：邱撥文
電話：02-27208889/1999轉8281
傳真：27593318
電子信箱：rishbrd@udd.taipei.gov.tw

受文者：財團法人臺北市都市更新推動中心

發文日期：中華民國106年10月3日
發文字號：府授都設字第10638277600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(38277600AG0_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送本府106年9月28日召開「都市更新處大同區大同段住商綜合大樓新建工程都市設計準則」都市設計及土地使用開發許可審議案幹事會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府都市發展局106年9月25日北市都設字第10638277610號開會通知單賡續辦理。
- 二、按「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第7條規定，請於收受會議紀錄之日起30日內檢送5份修正後報告書及2份光碟送請委員會審議。倘因故無法依規定期限辦理者，得敘明理由申請展期。各階段展期之申請以1次為限，各階段展期期間之合計，不得超過90日。未依規定期限送請委員會審議或本府核定者，其都審案視為終結，應重新提出申請。
- 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。

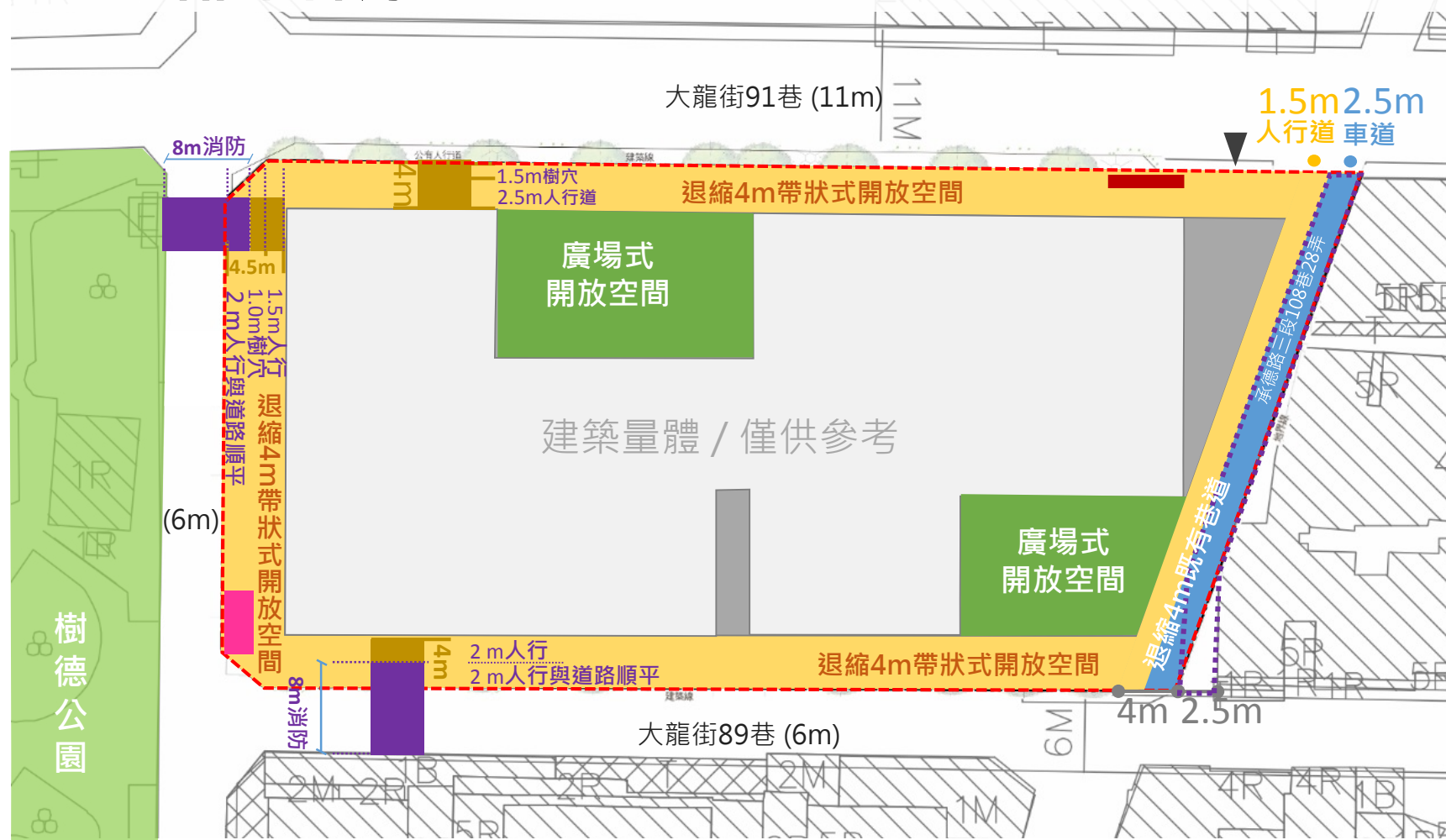
正本：羅執行秘書世譽、劉執行秘書美秀、臺北市建築管理工程處 處幹事積學、臺北

八、結論：

- (一) 請再檢視都市設計準則項目，如已納入現行都審參考範例者或規範者，請取消。
- (二) 有關周邊環境之人車動線、開放空間、車道出入口及建築量體等基地分析內容，請補充。
- (三) 請說明目前本府現有參建單位需求，涉及公共服務設施之臨停及接送，請納入都市設計準則規範。
- (四) 有關公共開放空間部分：
 1. 請釐清基地東側現有巷是否需保留供車行進出使用，如需保留請依相關規定留設必要之通行寬度，並自現有巷後側再退縮帶狀式開放空間。
 2. 臨計畫道路側需留設指定退縮4公尺帶狀式開放空間，建議留設必要之人行空間。
 3. 請考量西側公園活動與基地內開放空間串聯銜接。
- (五) 有關立面設計相關色彩及建築語彙，需與周邊既有開發建築相調和。
- (六) 請申設單位依前述結論、幹事與都市發展局審查意見修正，於收受會議紀錄之日起30日內檢送5份修正後報告書及2份光碟送請委員會審議。

七、都審調整 (二)開放空間規劃

基地西側社福出入口緊鄰樹德公園。因此，基地內廣場式開放空間，分佈留設於基地北側及東南側，使基地鄰房建築能有更寬敞的都市景觀尺度。



帶狀式開放空間人行步道

既有巷道

廣場式開放空間(100m²含以上)

基地範圍

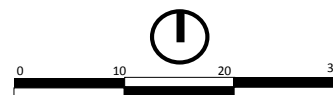
車道出入

消防通道

退縮留設社福
臨時停車空間

2.5M現有巷道

自行車停車空間



※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

財務計畫(共同負擔)

共同負擔 **17.43** 億

都市更新
實施經費

RC 2級

營建單價**35,162**元/m²

項目	金額	比例	備註
壹、工程費用	9.38億	53.79%	含拆除費、營建費、設計費
貳、權利變換費用	4.69億	26.90%	規劃費、估價費、地籍整理費用等
參、貸款利息	5,268萬	3.02%	
肆、稅捐	2,042萬	1.17%	含印花稅、營業稅
伍、管理費用	2.63億	15.11%	行政管理、營建工程管理、風險管理費等
陸、容積移轉費用	-	-	-
柒、都市計畫變更負擔費用	-	-	-
共同負擔費用	17.43億	100%	

由臺北市都市更新基金投入，採連續預算編列方式，按本案推動進程，分年編列
※相關費用仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

拆遷安置計畫:拆遷補償(建物殘值)

- 法令依據:《都市更新條例》第36條、《臺北市都市更新自治條例》第4條
- 補償原則:單價標準比照《臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例》

$$\text{拆遷補償(建物殘值)} = \text{騰本面積} \times \text{重建單價}$$
- 發放/拆除時程
 - 拆遷補償費:權變計畫核定公告後10內通知，15日內發放完畢。
 - 建築物應由所有權人自行拆除，依《都市更新條例》第36條規定:若由實施者代為拆除者，則拆除費用於發放之補償金額內扣除。
 - 拆除時程:計畫核定發布後10日內通知，公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於2個月。

拆遷補償A (建物殘值)	➤ 拆遷補償總計374,440,874元
拆除費B	➤ 拆除費用8,666,712元
實際發放C	$C = A - B = 365,774,162$ 元

※相關費用仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

拆遷安置計畫:拆遷安置(租金補貼)

- 法令依據:《都市更新權利變換實施辦法》第13條、
「都市更新事業及權利變換計畫內有規費用提列總表」規定
- 提列原則:依租金補貼方式辦理
拆遷安置費(租金補貼) = 居住(營業)面積 x 租金水準 x 安置期間費
- 發放:建物騰空拆除點交後，一次發放。

補償內容	➤ 發放對象: 合法建物所有權人 ➤ 補償單價: - 一樓店鋪(臨大龍街91巷店鋪): 1550元/坪/月 - 一樓店鋪(89巷15號一樓店鋪): 1000元/坪/月 - 二樓以上住宅: 680元/坪/月 ➤ 租金補貼費用: 79,304,467元
------	---

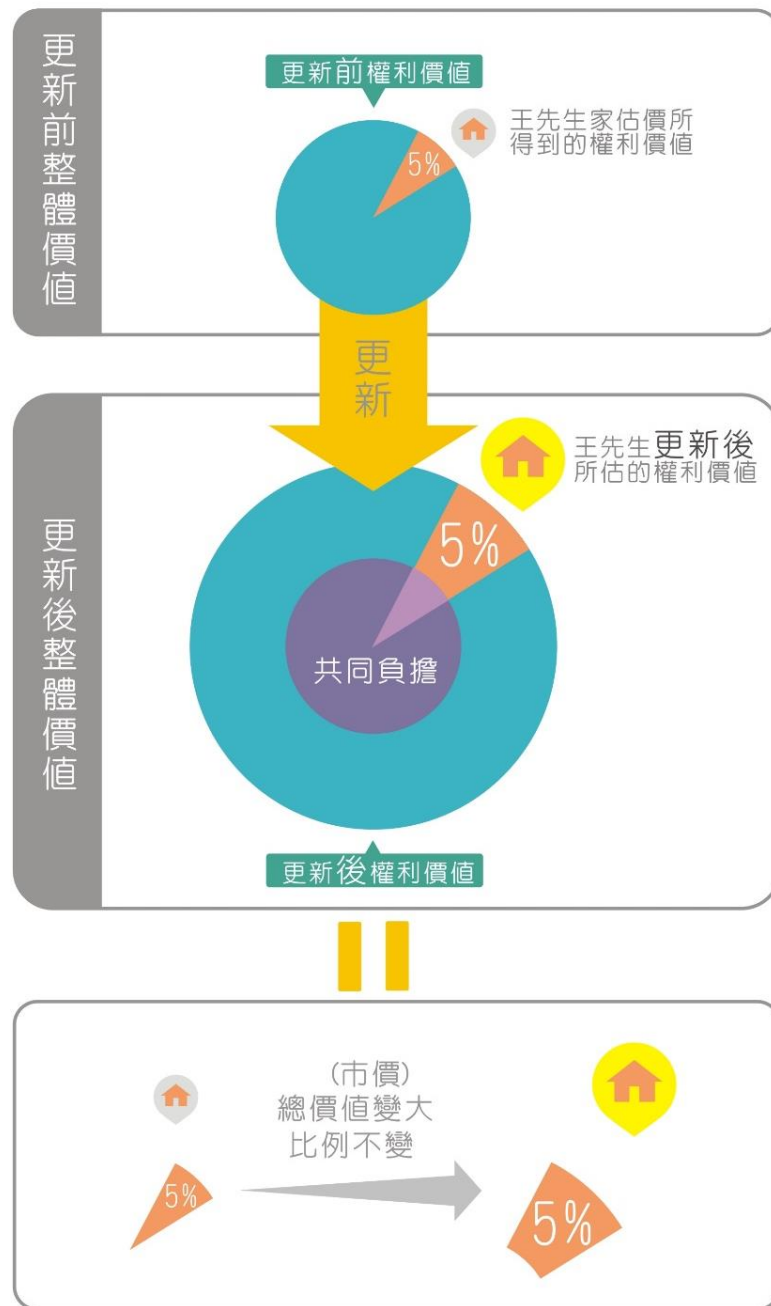
※相關費用仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

3

權利變換計畫

一、權利變換意義

- 透過公平公正公開的方式，以互助合作的方式實施都市更新
- 相關權利人均享有更新法令之保障
- 多數人同意即可實施
- 其精神類似立體之市地重劃或法制化的合建



二、更新前後總價值

- 價格基準

- 評價基準日:本案評價基準日定為106年 05 月 09 日
- 評價基準日之日期限於權利變換計畫報核日期6個月內(《都市更新權利變換實施辦法》第8條)

- 估價選定

- 由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之(《都市更新權利變換實施辦法》第6條)
- 本案委託政大、麗業、戴德梁行不動產估價師聯合事務所，查鑑更新前後權利價值。
- 以更新前土地總價值及更新後房地總價值最高，對地主最有利者為選定估價。

三、更新前後權利價值 三家不動產估價師事務所比較表

		政大不動產估價 師聯合事務所	麗業不動產估價 師聯合事務所	戴德梁行不動產 估價師事務所
更新前	比準地土地價格(元/坪)	1,980,000	1,950,000	1,910,000
	比準地土地總價(元)	1,824,401,700	1,796,759,250	1,759,902,663
	整體更新單元土地權利單價 (元/坪)	1,990,000	1,970,000	1,920,000
	整體更新單元土地權利總價 (元)	1,937,757,525	1,918,282,575	1,869,595,213
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,004,452	987,852	971,481
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	683,458	665,438	655,616
	車位平均價格(元/個)	2,472,327	2,372,327	2,372,327
	更新後總權利價值(元)	5,141,924,025	5,005,121,581	4,936,034,227

※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

比準單元價格評估(更新後)

選定R106戶為地面層比準單元，面積約20.19坪；四樓A5為二樓以上比準單元，面積約16.54坪；停車位以地下二層停車位為比準單元。

- 地面層店面：1,045,000元/坪。
- 樓上層住宅：635,000元/坪。
- 停車位：2,500,000元/個。

■更新前估價條件

- 1.本案更新單元為第四種住宅區土地，更新前各權利人之土地權利價值，以價格日期當時(民國106年5月9日)土地素地價格為基礎，並以法定容積前提下評估權利變換前之權利價值。
- 2.更新前各宗土地劃分以相鄰土地為「同一所有權人視為同一宗土地」或「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗，劃分結果如下：

編號	地號	劃分原則	備註
1	447-2	同一使用執照	58使字第0814號
2	465-2	同一所有權人	中華民國

- 3.更新單元內465-2地號為既成巷道，且該既成巷道於更新後未廢巷，故評估更新前各宗土地之權利價值，考慮未廢巷之情形做為個別條件調整因素，臨路條件則以計畫道路為依據。
- 4.本次以447-2地號為比準地，並推估合併前各宗土地價格。

■更新前估價條件

比準地位置圖

編號	地號	面積(m ²)	面積(坪)	使用分區	允建容積率	備註
1	447-2	3,046.00	921.4150	住四	300%	比準地
2	465-2	173.00	52.3325	住四	300%	
	合計	3,219.00	973.7475			



■更新前估價條件

5. 評估更新前各戶價格，外側地面層店面選定大龍街91巷6號(2911建號)作為比準戶，內側地面層店面選定大龍街89巷15號之16(2771建號)作為比準戶，樓上層住宅選定大龍街89巷15號四樓之16(2947建號)作為比準戶。
6. 本案更新範圍內部分建物實際狀況有與謄本登載不一致之情況，故以使用執照登載之資料為準。
 - A. 大龍街89巷15號四樓之34謄本構造與使用執照登記有不一致之情形，以使用執照登記鋼筋混凝土造為準。
 - B. 建築完成日期與使用執照所載內容不同，以使用執照登載為準。該區分所有建物門牌及建築完成日期如下：

建號	門牌	謄本記載建築完成日期	備註
2687	大龍街89巷15號三樓之5	民國50年6月5日	以使照登載之建築完成日(民國58年6月5日)為準
2763	大龍街89巷15號二樓之20	民國77年11月1日	以使照登載之建築完成日(民國58年6月5日)為準
2888	大龍街89巷15之20號	民國80年7月19日	以使照登載之建築完成日(民國58年6月5日)為準

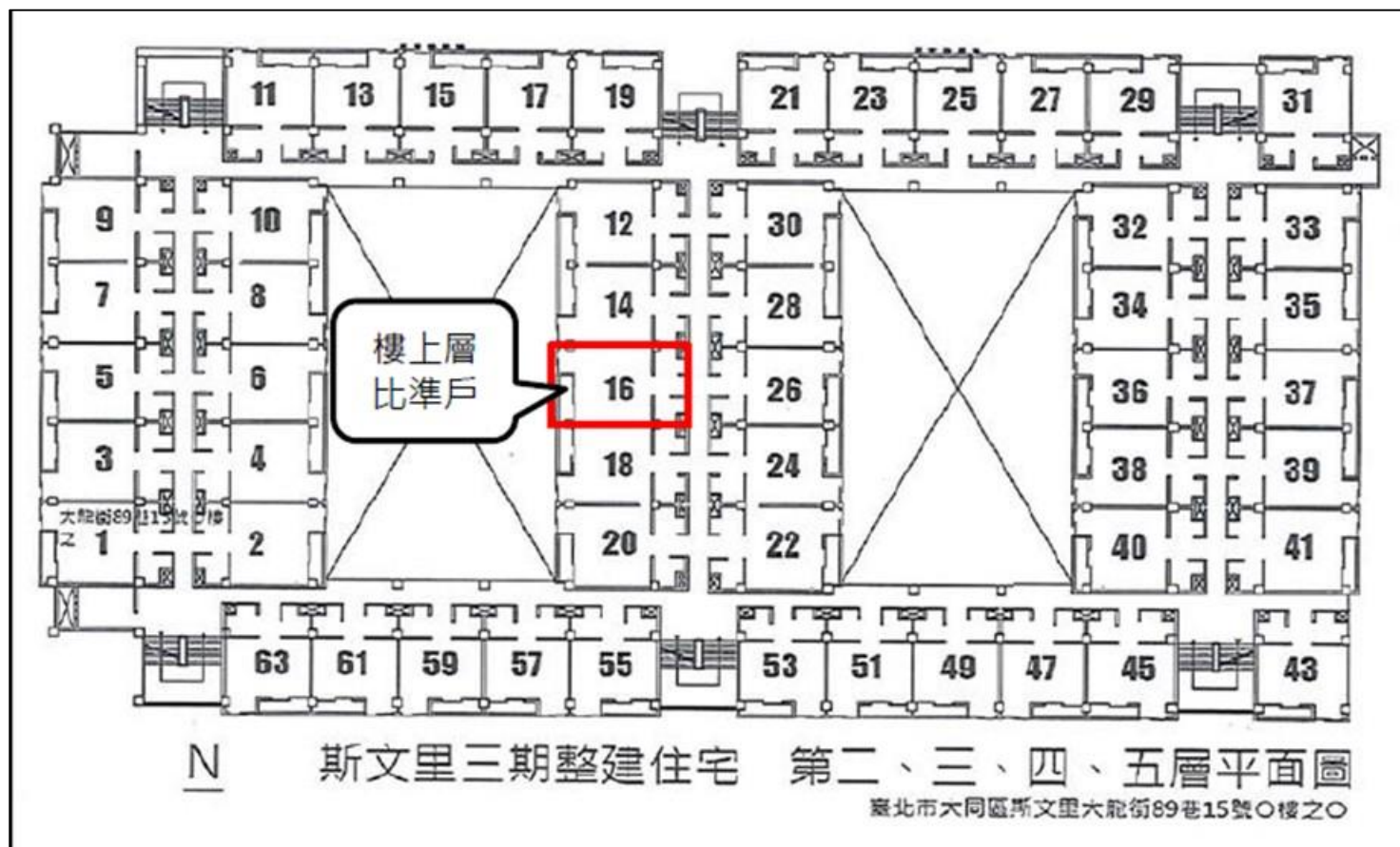
■更新前估價條件

地面層比準戶位置圖



■更新前估價條件

樓上層比準戶位置圖



■更新前估價條件

7. 本案更新範圍內有未辦保存登記之合法建物，本次就未辦保存登記之合法建物以相對位置的樓上層或樓下層合法建物之面積為該區分所有建物面積，並計算該區分所有建物價格。該區分所有建物門牌及面積如下：

編號	未辦保存登記之合法建物	建物面積(㎡)	建物面積(坪)
1	大龍街89巷15號三樓之20	36.19	10.95
2	大龍街89巷15號三樓之28	34.56	10.45
3	大龍街89巷15號四樓之12	36.19	10.95
4	大龍街89巷15號四樓之13	31.44	9.51
5	大龍街89巷15號四樓之57	31.44	9.51

8. 勘估標的建物為鋼筋混凝土造，屋齡約為48年，依照不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載鋼筋混凝土造建物之耐用年數為50年，故依其使用現況及維護保養情況，勘估標的建物以尚可再繼續使用10年為前提進行評估。

■更新前估價條件

9. 更新範圍內有大龍街89巷15號三樓之11等5戶合法建物所有權人(權利人)與該建物所座落之土地所有權人非屬同一人之情況，其合法建物之權利價值，以固定期間收益法進行評估土地及建物所有權人於該宗土地權利價值中各自可分配比率之價值，做為當該宗土地有都市更新條例第39條第二款規定之情事時，實施者估定合法建物所有權佔原土地價值比例之參考。

編號	門牌	建物所有權人(權利人)	土地所有權人
1	大龍街89巷15號三樓之11	葉卓白雲等7人	臺北市 (管理人：臺北市政府財政局)
2	大龍街89巷15號三樓之28	許燭玉	
3	大龍街89巷15號四樓之12	黃明南等2人	
4	大龍街89巷15號四樓之13	黃明	
5	大龍街89巷15號四樓之57	賈柏林	

10. 更新範圍內有大龍街89巷15號二樓之3等44戶之合法建物所有權人尚有部分公設土地持分未購買之情況，該公設土地持分所有權人為臺北市政府財政局，並依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」之規定，評估土地使用權價值，做為該宗土地有都市更新條例第39條第二款規定之情事時，實施者估定公設土地持分權利價值之參考。

■更新前估價條件

11. 建物所有權人為臺北市政府財政局及環保局產權之戶別，因未登記各戶建物應有土地持分範圍，故依據財政局經管整建住宅基地出售情形表，拆算後財政局管理範圍為2609/10696、環保局管理範圍為383/10696，雖與謄本載之管理範圍不同，應係環保局未就持有建物接管對應公設部份所致，因財政局及環保局皆為臺北市政府所轄之機關，故仍以各戶含公設之完整土地持分計算。
12. 本案更新範圍內有增建或違建之情形，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。且增建或違建非合法建物，故本次評估區分所有建物權利價值時，不考慮增建或違建對價格之影響，亦不評估增建或違建之價格。
13. 依不動產估價技術規則第7條規定，依本規則辦理估價所稱之面積，已辦理登記者，以登記之面積為準；故本報告書之土地及合法建物面積係依謄本登記為準。
14. 本次評估未進入各戶室內勘察，更新前各建物以正常使用情形(一般屋況)評估。

■更新前估價條件

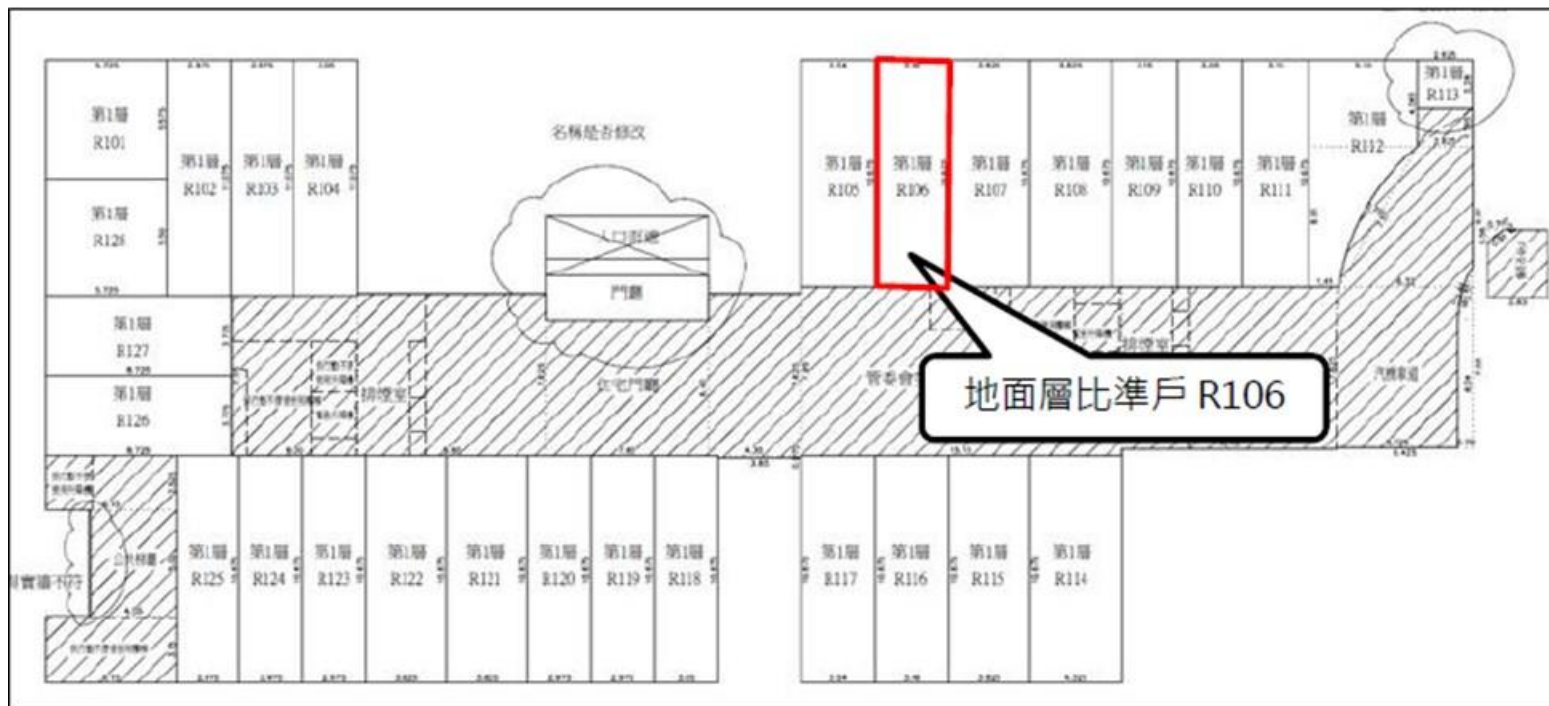
15. 經洽詢建管處確認，本案地下室現況做為停車位使用，係得依相關法令規定辦理用途變更，唯因即將辦理都市更新，故不再辦理變更程序；更新前價值以現況車位使用評估，另依社區管理委員會之資料顯示，地下室共有66個停車位出租，據此以66個坡道平面式停車位做為更新前價格評估之基準。
16. 依本案使用執照登載，第一層多數戶別為店舖，部分戶別為空白未載明用途，未載明用途之戶別中，部分戶別謄本登記為店舖，部分戶別設有商業登記，經洽詢建管處確認，可依法辦理商業登記或變更為店舖使用，故本案一樓全數以店舖之使用用途做為更新前價格評估之基準。

■更新後估價條件

- 1.權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估；本案依都市更新鋼筋混凝土造第二級建材進行評估。
- 2.評估更新後各戶價格，地面層店面選定1F-R106戶作為比準戶，樓上層住宅選定4F-A5戶作為比準戶，地下層停車位以B2編號50車位(大車位)為比準車位。

■更新後估價條件

地面層比準戶位置圖



■更新後估價條件

樓上層比準戶位置圖



1.更新後停車位價值:

更新後建物地下1~3層預計規劃159輛坡道平面車位。停車位價格參考鄰近個案之買賣交易行情，並考量區域停車位之供需情形，決定地下層停車位總價為新台幣393,100,000(元)。地下各層停車位價格詳如下：

樓層	規格		類型	數量(個)	單價(元/個)	價值(元)
B1	250*600	大車位	平面式	2	2,600,000	5,200,000
	250*550	大車位	平面式	21	2,600,000	54,600,000
B2	250*550	大車位	平面式	64	2,500,000	160,000,000
	230*550	小車位	平面式	1	2,400,000	2,400,000
	275*600	行動不便停車位	平面式	2	2,600,000	5,200,000
B3	250*550	大車位	平面式	66	2,400,000	158,400,000
	230*550	小車位	平面式	1	2,300,000	2,300,000
	275*600	行動不便停車位	平面式	2	2,500,000	5,000,000
合計				159	2,472,327	393,100,000

2.更新後房地總值：

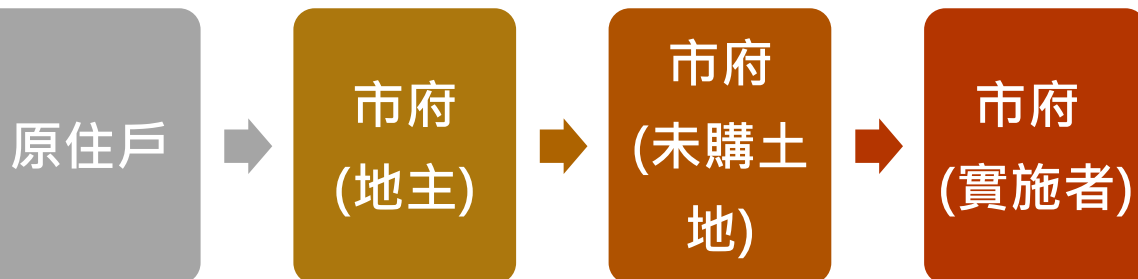
勘估標的更新後規劃建物含車位房地總值=不含車位房地總值+停車位總值
 $=4,748,824,025+393,100,000=5,141,924,025(\text{元})$

3.更新前後權利價值分析表

項目及說明				
更新前	比準地土地價格(元/坪)	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
	1,980,000	1,824,401,700	1,990,000	1,937,757,525
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	1,004,452	683,458	2,472,327	5,141,924,025

選配原則

模擬選配：產權順序



模擬選配：戶別順序

一樓店面優先選一樓

↓
原位置(A、B棟)

↓
總價接近(找補最小)

↓
二戶以上選較大坪數

模擬選配位置及樓層順序

依更新前原位置分配A、B棟

更新後	更新前
13F	2F
12F	3F
11F	4F
10F	5F
9F	2F
8F	3F
7F	4F
6F	5F
5F	5F
4F	4F
3F	3F
2F	2F
1F	1F

未購土地持分者，更新後權值未超過100萬，找補金額較大

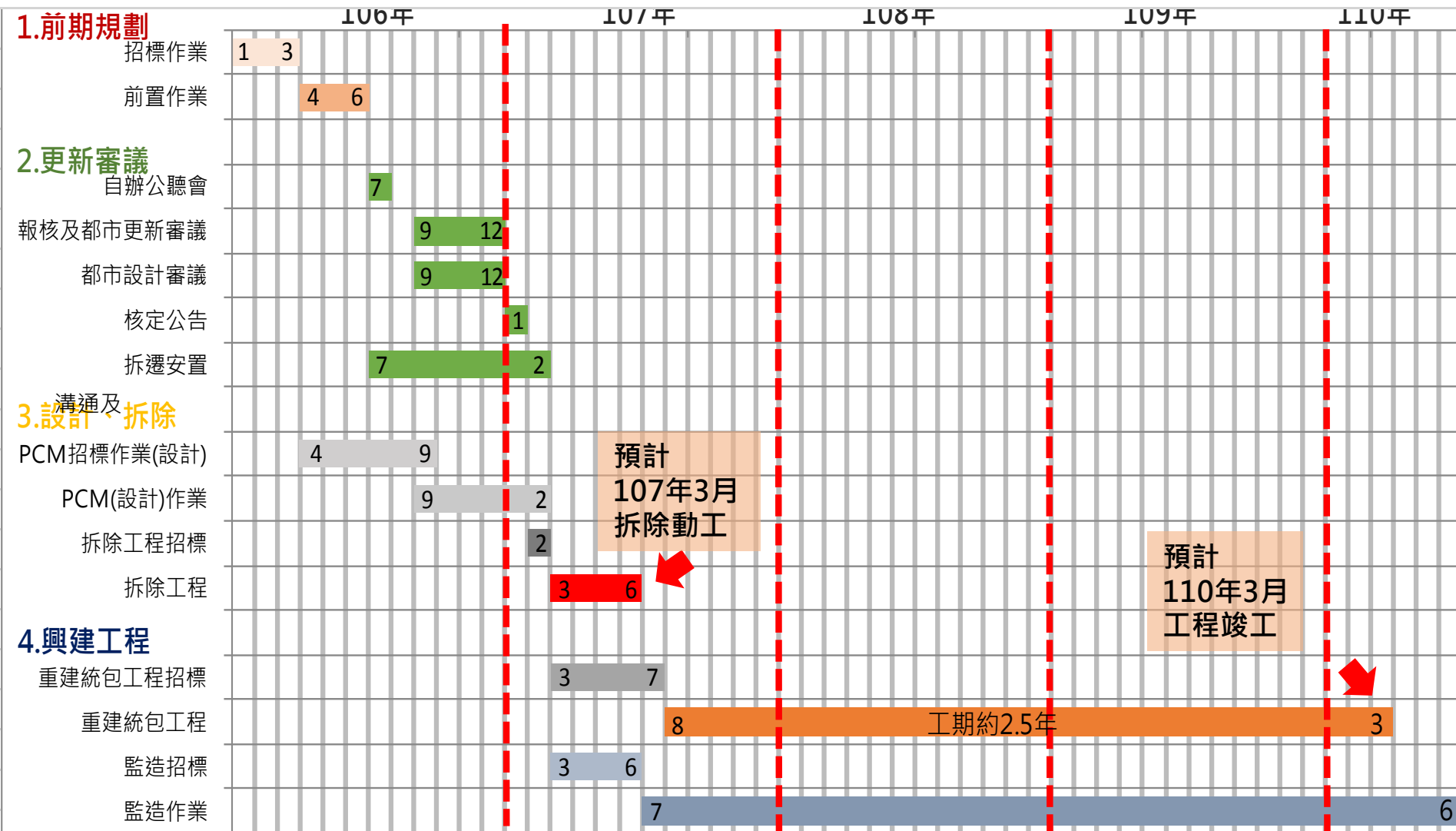
選配原則

1. 選屋以更新前之戶為單位，更新前一戶得選更新後一戶；所有權人可合併權值選配。
2. 更新前大龍街91巷2號至20號得優先選擇更新後面大龍街91巷一樓店鋪；其餘一樓店鋪得由更新前89巷一樓所有權戶優先選擇；更新前89巷、91巷一樓所有權戶未選擇更新後一樓店鋪者，得選更新後二樓至十三樓住宅單元。
3. 更新前二樓所有權戶得優先選擇更新後二樓、九樓、十三樓住宅單元；更新前三樓所有權戶得優先選擇更新後三樓、八樓、十二樓住宅單元；更新前四樓所有權戶得優先選擇更新後四樓、七樓、十一樓住宅單元；更新前五樓所有權戶得優先選擇更新後五樓、六樓、十樓住宅單元。
4. 建議選配申請人優先選擇原位置之棟別；若選配申請人選配與更新前不同區位棟別之戶別時，且與原土地位置相同棟別之選配申請人申請同一更新後單元，原土地位置相同棟別之選配申請人優先獲配。
5. 選配之總價值(車位另計)與應分配價值之價差找補金額若超過應分配價值總額10%，超選者須取得實施者同意，至多不可超過更新後價值。
6. 加選地下室汽車停車位須取得實施者同意，以更新後之戶為單位登記選購，每戶以登記一個車位為限。
7. 二人以上選配同一住宅單元或車位時以抽籤決定。
8. 選配期間為自辦公聽會翌日起三十日，若有未於規定期限內提出申請者、或同一位置有二人以上申請分配時，將於106年8月26日，上午十點，於大同區公所-6樓大禮堂辦理公開抽籤。

實施進度(調整)

(市府擔任實施者)

總期程規劃



管理維護計畫

本案更新後，將規劃為一幢住商複合型大樓。依「**公寓大廈管理條例**」相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬定住戶管理公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，將已提列之**公寓大廈管理基金**移交予管理委員會統籌運用。

其他應表明事項

依據都市更新條例施行細則第2條之1規定，實施者於社區設有駐點辦公室，並有專屬網頁同步公佈相關重要資訊：

1. 駐點辦公室地址：臺北市大同區大龍街75號
2. 網頁：臺北市都市更新處>公辦都更專區>蘭州斯文里公辦都更案
3. 網址：<http://uro.gov.taipei/ct.asp?xItem=322708208&ctNode=94325&mp=11>

謝謝！敬請指教～



連絡人 |

臺北市都市更新處更新經營科
陳先生 02-27815696分機3131
網址：<http://uro.gov.taipei/>

臺北市都市更新推動中心
02-25961518 (斯文里駐點)

地址 | 臺北市大同區斯文里大龍街75號2樓

服務時間 |

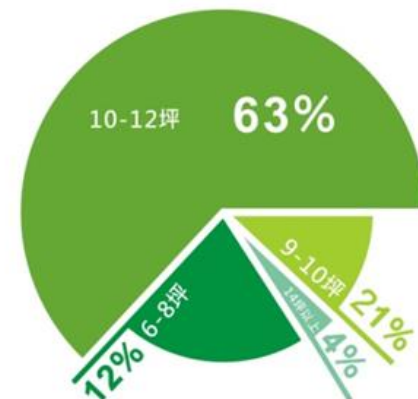
一	三	五	09:00~18:00
二	四		12:30~20:30

4

附錄

住宅單元設計

滿足原室內居住面積



更新前：現況房型統計

面積類型	6-8坪	9-10坪	10-12坪	14坪以上	合計
戶數	31	56	163	10	260
比例	11.92%	21.54%	62.69%	3.85%	100%

法源：《臺北市都市更新自治條例11條、20條》
以容積獎勵為政策工具，不受最小室內面積限制，保障整
宅住戶以更新前產權一坪換更新後室內一坪

更新後：規劃房型統計

面積類型	6-8坪	8-13坪	13-16坪	19坪以上	合計
戶數	46	185	68	23	322
比例	14.25%	57.58%	21.05%	7.12%	100%

※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

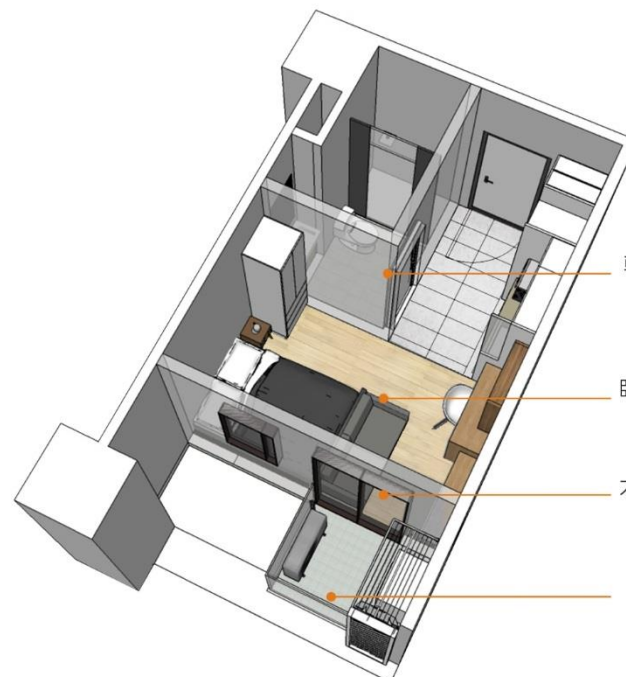
套房型單元

室內坪數(不含陽臺)：6.29坪

規劃：1衛/1廚



- A 廚房
- B 衛浴
- C 臥室/客廳
- D 工作陽臺



乾濕分離式衛浴設備

臥房結合客廳，將有限空間有效利用

大面開窗，提升室內採光

工作陽臺配置洗衣機、水槽、
曬衣架、熱水器及空調主機

※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

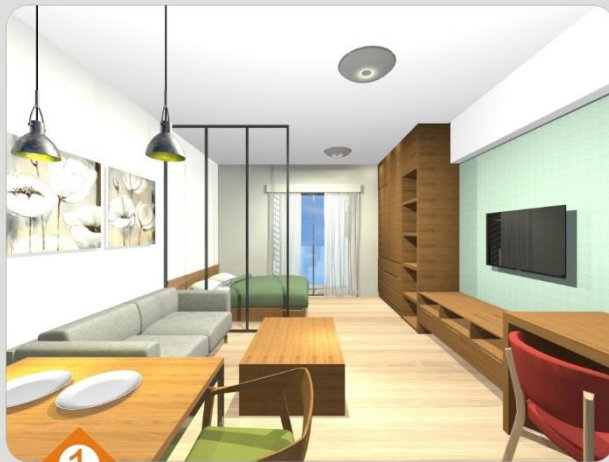
住宅單元平面圖

住宅單元模型

1房型單元

室內坪數(不含陽臺)：10.2坪

規劃：1房/1廳/1衛/1廚



- A 廚房
- B 衛浴
- C 客廳
- D 臥房
- E 工作陽臺



※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

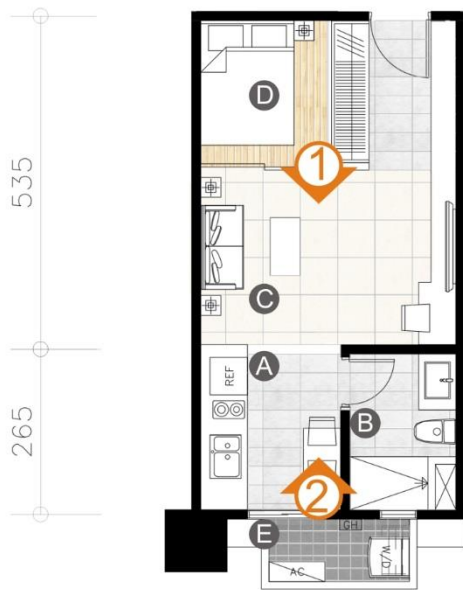
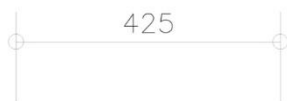
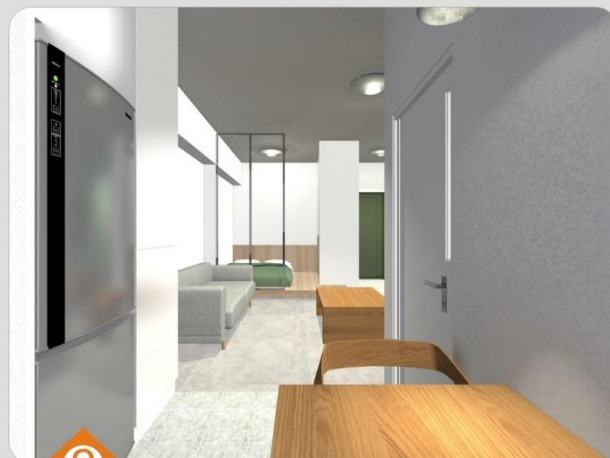
住宅單元平面圖

住宅單元模型

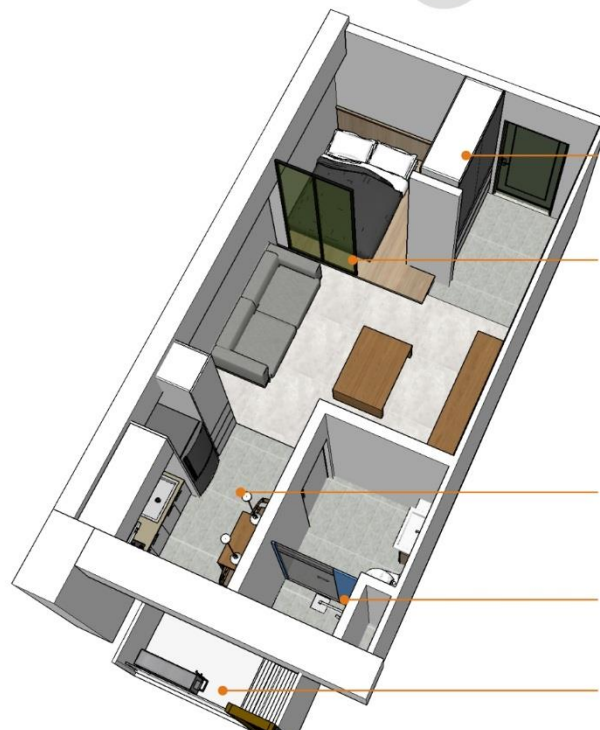
1房型單元

室內坪數(不含陽臺)：10.2坪

規劃：1房/1廳/1衛/1廚



- A 廚房
- B 衛浴
- C 客廳
- D 臥房
- E 工作陽臺



為有效利用空間，規劃將玄關處鞋櫃與臥房衣櫃結合作為隔間牆面

半開放式臥房，提升居住採光

餐廚空間結合

乾濕分離式衛浴設備

工作陽臺配置洗衣機、水槽、曬衣架、熱水器及空調主機

※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

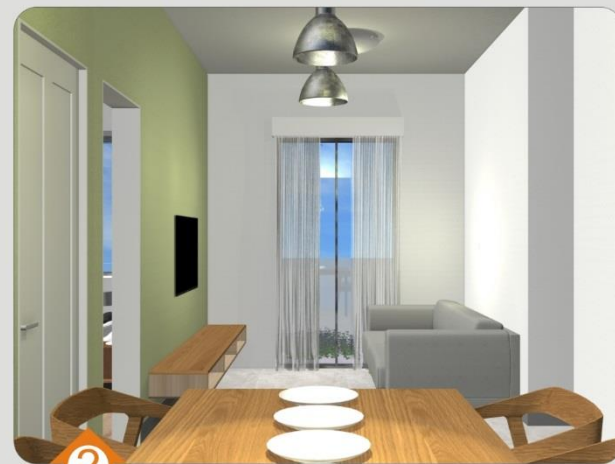
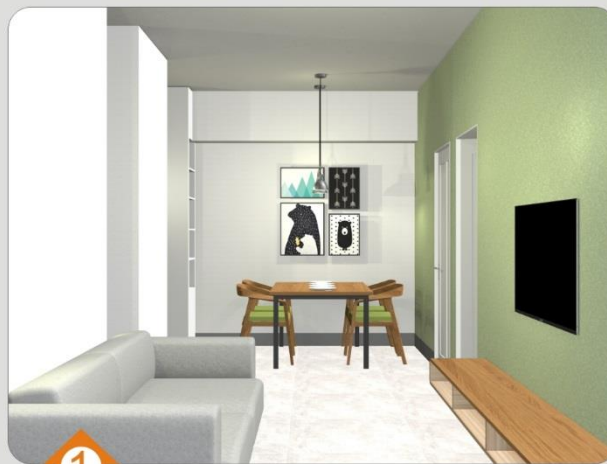
住宅單元平面圖

住宅單元模型

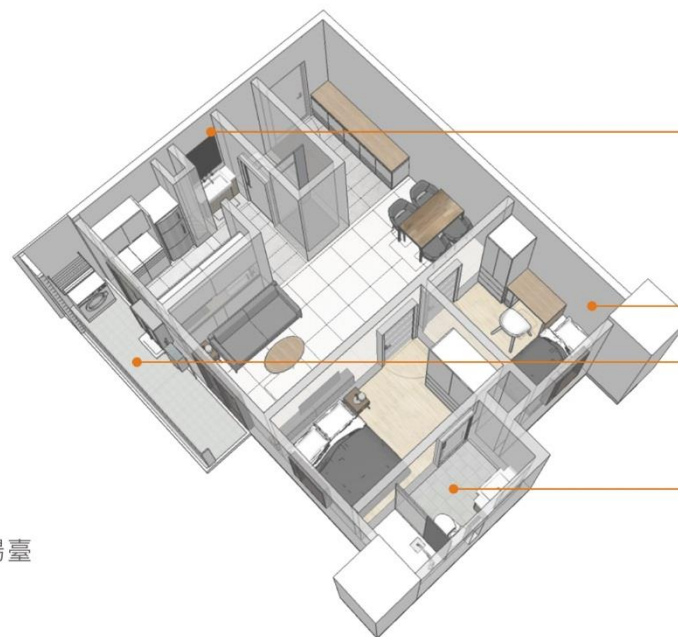
2房型單元

室內坪數(不含陽臺)：15.5坪

規劃：2房/2廳/2衛/1廚



- A 廚房
- B 衛浴
- C 客廳
- D 臥房
- E 餐廳
- F 工作陽臺



乾濕分離式衛浴及廚房規劃配置同一側，洗臉臺設置走道動線盡頭中，充分利用空間

單人臥房

工作陽臺配置洗衣機、水槽、曬衣架、熱水器及空調主機

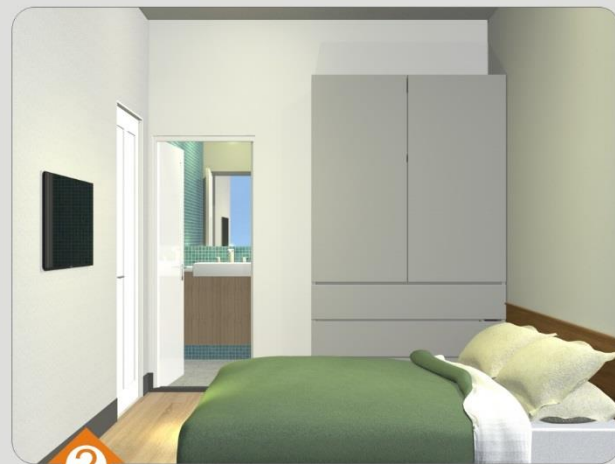
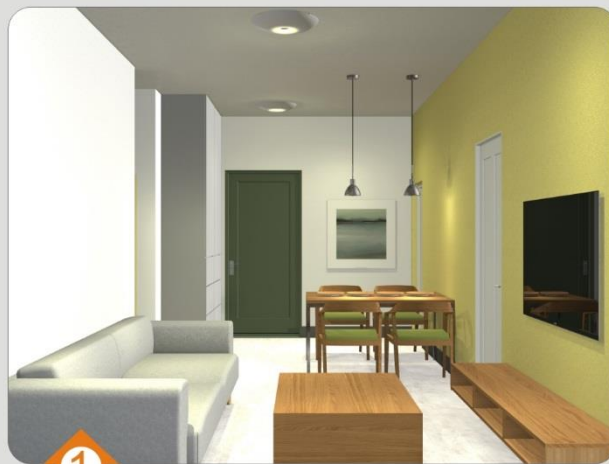
主臥房(含乾濕分離式衛浴)

※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

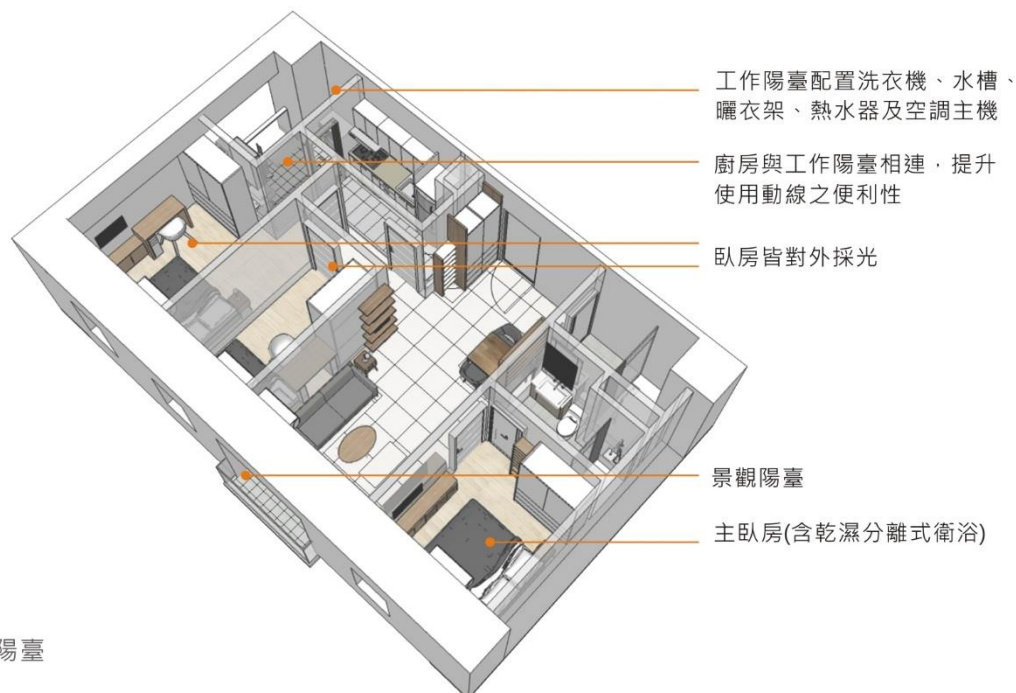
3房型單元

室內坪數(不含陽臺)：20.6坪

規劃：3房/2廳/2衛/1廚



- A 廚房
- B 衛浴
- C 客廳
- D 臥房
- E 餐廳
- F 工作陽臺



※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準