

「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 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
19:00至19:15	簽到	15分鐘
19:15至19:20	主席議程說明 來賓介紹	5分鐘
19:20至19:55	事業計畫及權利變換計畫 內容說明	35分鐘
19:55至20:25	綜合討論	30分鐘
20:25至20:40	專家學者、主管機關 指導	15分鐘
20:40至20:45	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

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。
- 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

- 實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。



基本資料



(含建築規劃)
事業計畫



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

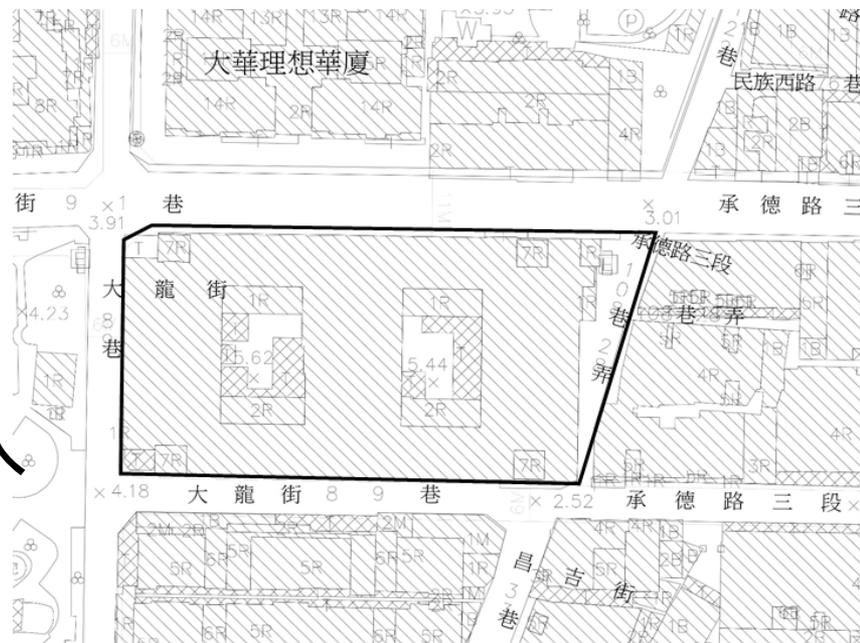
47.05M



※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

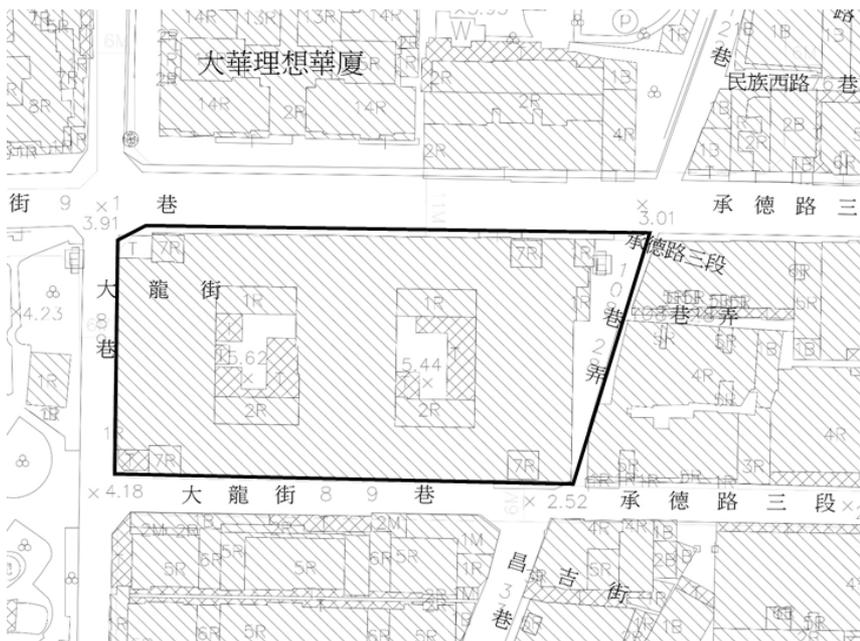


項目	地號	面積 (m ²)	所有權人	管理機關	持分面積 (m ²)
土地面積	447-2	3,046	臺北市	臺北市環境保護局	94.32
				臺北市財政局	730.74
	465-2	173	中華民國		2220.94
				臺北市工務局新建工程處	173.00

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



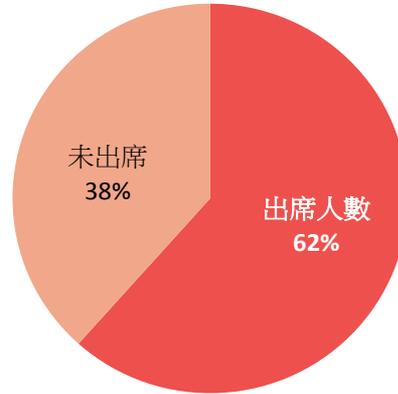
更新單元

合法建物現況

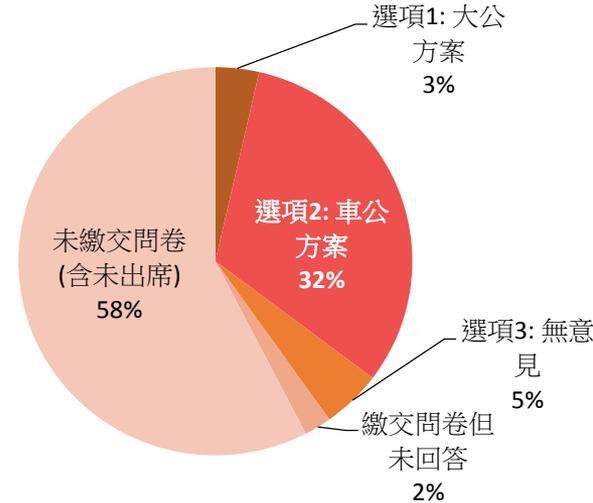
5/22斯文里三期說明會

項目		數量	比例
出席	出席人數	138	61.61%
	未出席人數	86	38.39%
	總人數	224	100%
停車位方案	回收問卷	95	100%
	選項1: 大公方案	8	3.57%
	選項2: 車公方案	71	31.70%
	選項3: 無意見	11	4.91%
	繳交問卷但未回答	5	2.23%
	未繳交問卷(含未出席)	129	57.59%
車位增購需求	回收問卷	95	100%
	選項1: 增購車位	59	26.34%
	選項2: 不增購車位	15	6.70%
	繳交問卷但未回答	21	9.38%
	未繳交問卷(含未出席)	129	57.59%
中繼需求	回收問卷	95	100%
	選項1: 自行租屋	53	23.66%
	選項2: 政府協助	21	9.38%
	繳交問卷但未回答	21	9.38%
	未繳交問卷(含未出席)	129	57.59%

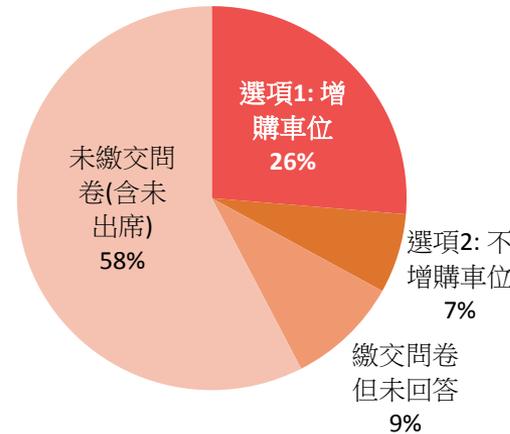
5/22出席率



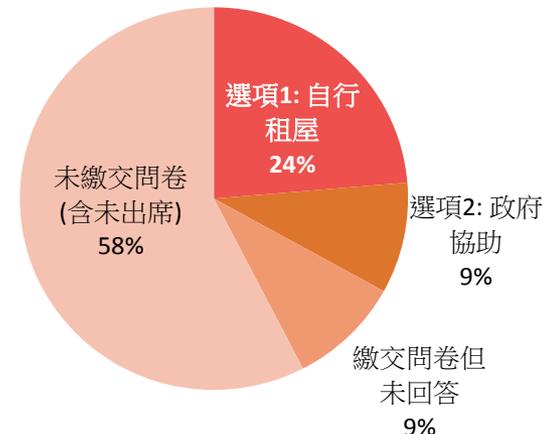
停車位方案



增購車位



中繼需求



5/22說明會意見彙整

類別	居民意見	回應
承購相關	<ol style="list-style-type: none"> 1. 增購每坪為什麼要賣65萬？是否有機會可用優惠價格承購或打折？(最多人詢問) 2. 停車位價格這麼昂貴，是否有機會可用優惠價格承購或打折？ 3. 可否不領租金補貼回饋至坪數？ 4. 找補是否有優惠利率貸款？ 	<p>都市更新是要成本的。目前規劃住戶不用出錢(差額找補情形除外)，是因為市府把部分坪數用以抵消更新成本。台北市政府負擔興建房子的成本，用部分更新後坪數來抵消。如果一坪是用30萬或60萬的二個不同的價格，那前者就要比後者多扣除一倍坪數。所以住戶要用多少價格抵償給市府，市府就用多少價格再賣售住戶。台北市政府在本案是沒有獲利的，相關成本細項都會公開供住戶查閱。如果市府出售價格便宜一點，往後新承購戶的也要用較便宜的價格來買，這無法抵消市府負擔的成本。</p>
選配原則	<ol style="list-style-type: none"> 1. 個別單戶可以選那間？ 2. 除分回更新後房地外，可否再加買一間？ 3. 選配條件為何？有多間的可否選在隔壁相連在一起？ 4. 如果選不到想要的房屋，被分配到的單元不能降級(原可分兩房不能因抽籤選不到而被分到套房) 	<p>本案採用權利變換模式，都市更新依規定需要三家估價師來依公正、客觀、合理的角度估價。</p>
規劃設計	<ol style="list-style-type: none"> 1. 規劃設計是否可變更？正方形較好使用 2. 室內設計的設計建議多樣化選項 	<p>住戶對規劃室內面積有其他想法可以向市府提出，作為後續討論參考。</p>
其他建議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 更新後戶數增加太多，91巷建議不要劃停車格避免交通壅塞 2. 建材成本應公開公告 3. 是否有網站可下載資料？ 4. 峻工后，建商是否提供一筆法定公共基金移交管委會運作 5. 峻工后，有關地下停車場經營模式，建議市府比照現型辦理 	

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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 選配重複部份公開抽籤 	法定程序
9/4(一) 報核		法定程序

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**77%**

		所有權人數(人)		面積(m ²)	
		土地	合法建築物	土地	合法建築物
單元三	斯文里三期	74.43%	73.33%	77.28%	77.01%

註：統計日期至106年6月28日

斯文里三期為優先推動更新單元

★公辦都更同意比例 (自2016.9.24統計至2016.11.14) ★

區域	建物	土地
斯文里一期 4.5-6巷B	24.91%	22.85%
斯文里二期 1.2-3巷B	38.84%	39.07%
斯文里三期 7.8巷	26.31%	26.19%
南州國宅 揚德里	3%	3%

第一波統計截止日 11/30

同意書索取請至2F

★公辦都更同意比例 (自2016.9.24統計至2016.11.23) ★

區域	建物	土地面積
斯文里一期 4.5-6巷B	26.4%	24.2%
斯文里二期 1.2-3巷B	41.83%	42.11%
斯文里三期 7.8巷	58.07%	58.08%
南州國宅 揚德里	3.9%	3.9%

第一波統計截止日 11/30

同意書索取請至2F

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



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

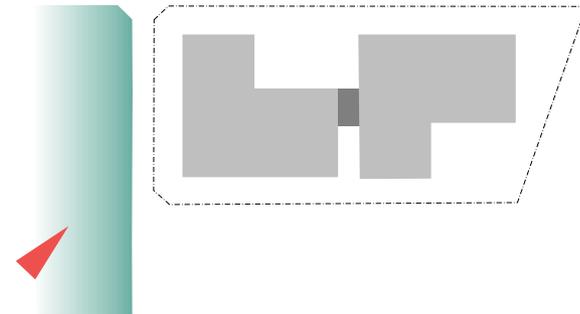
開發概要說明

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
興建計畫	構造、樓層數	法定程序
	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

※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



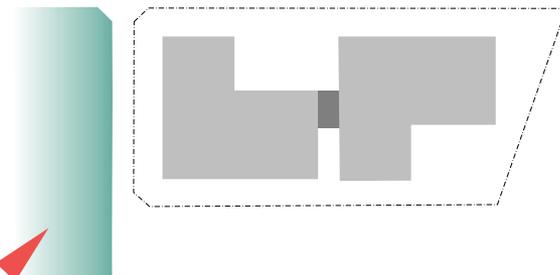
※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準



六、建築規劃

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

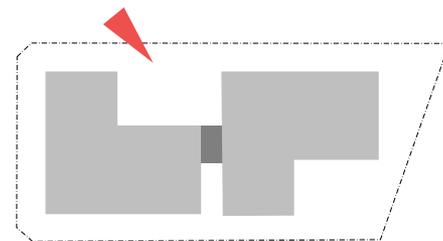


六、建築規劃

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

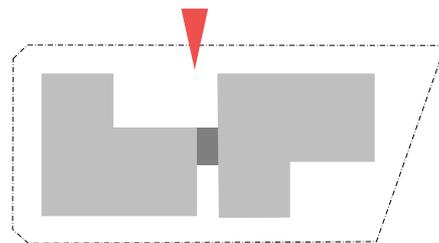
街角開放空間
住宅門廳次入口



※仍依臺北市都市更新及爭議處理
審議會審定為準

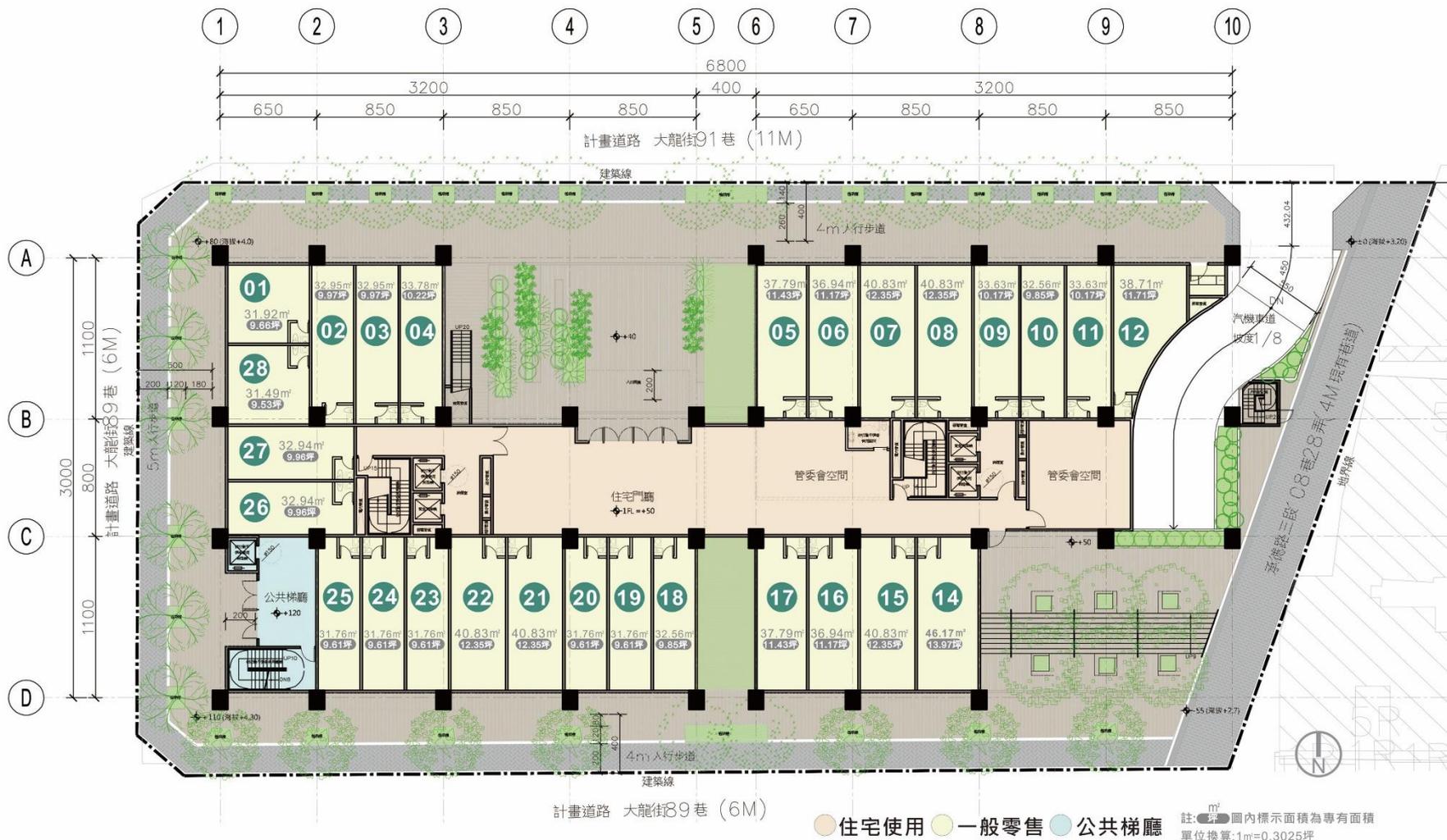
六、建築規劃

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

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)

B棟 13戶住宅單元

A棟 15戶住宅單元



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
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

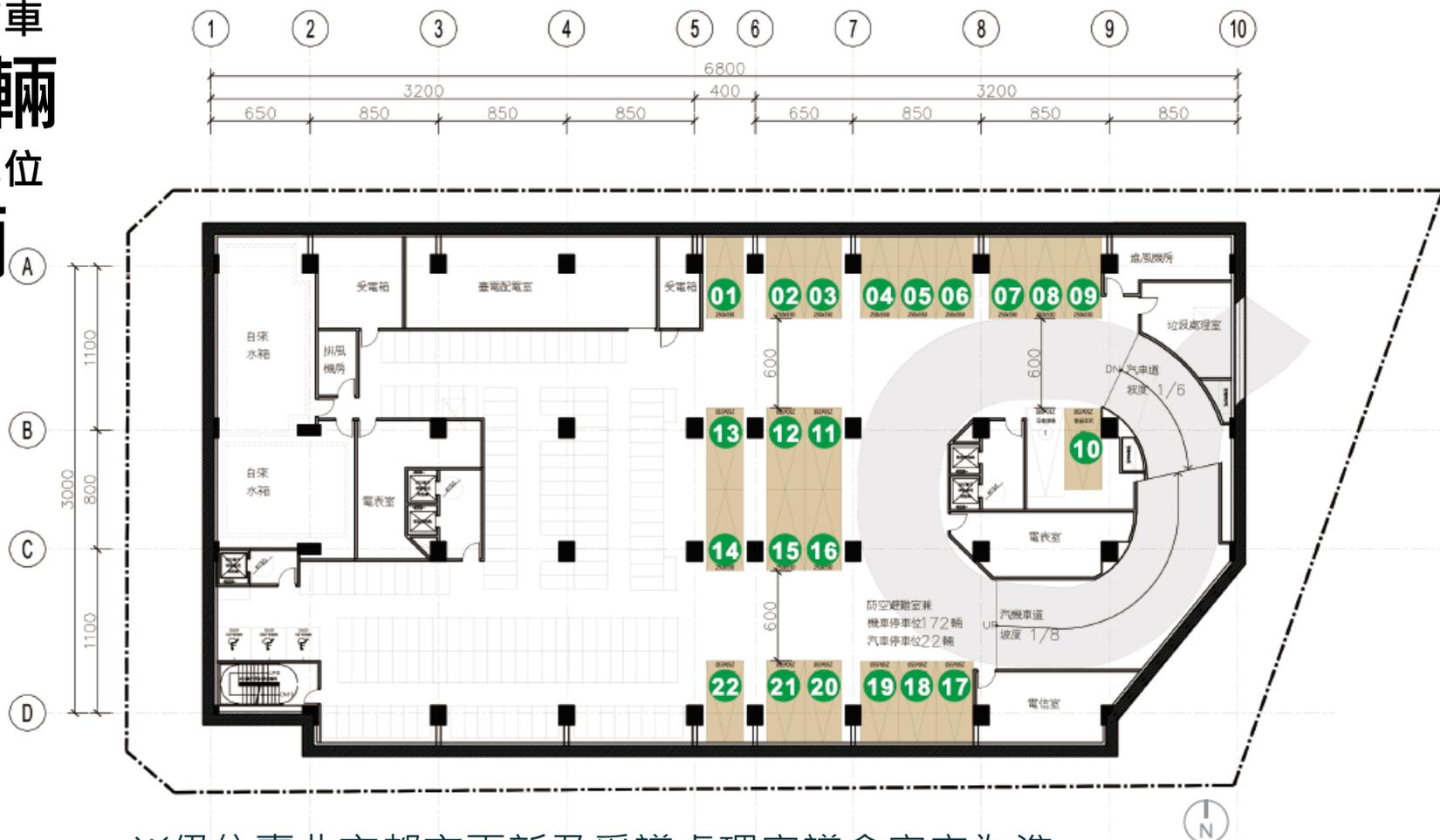
172輛

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

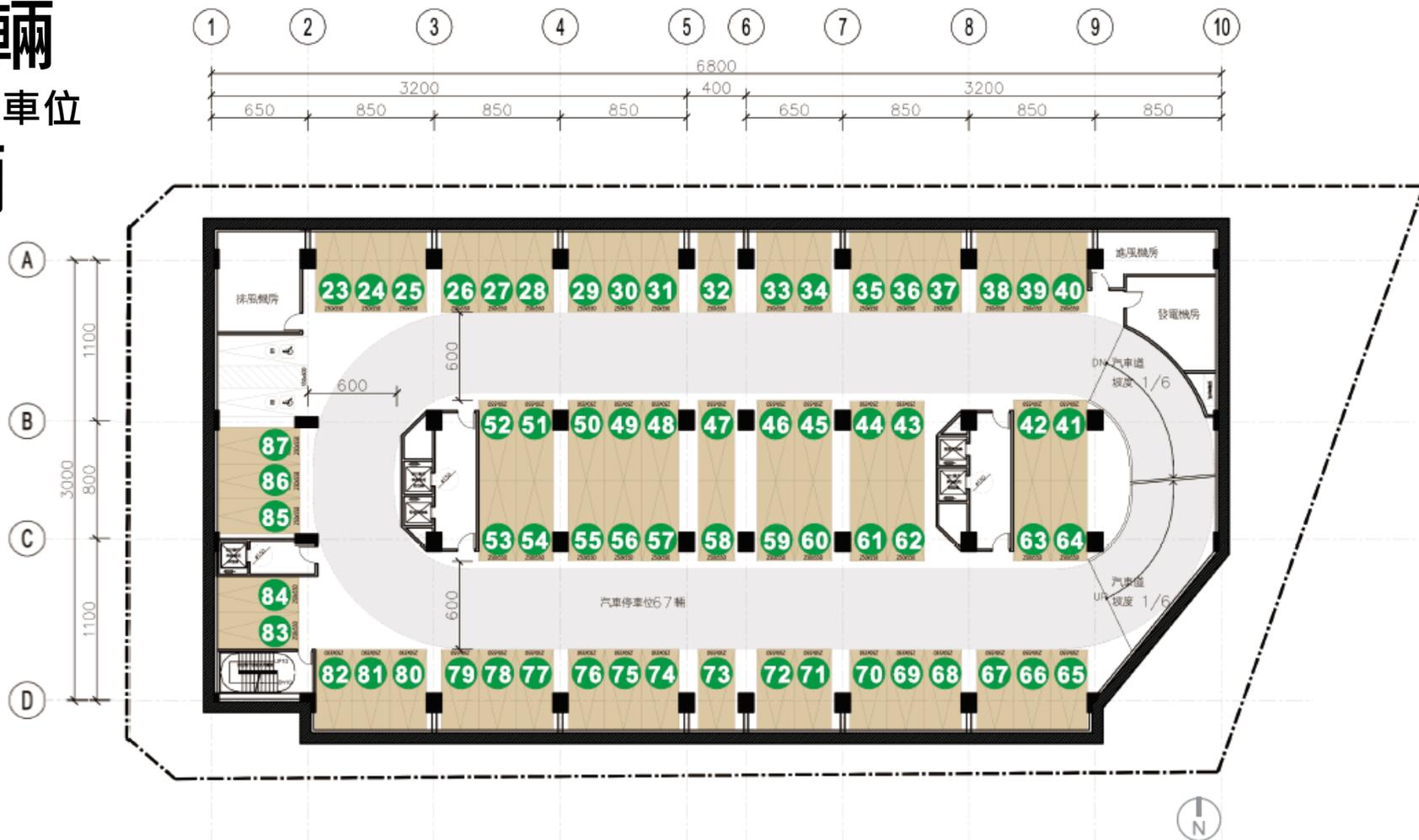
六、建築規劃 地下二層平面圖

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

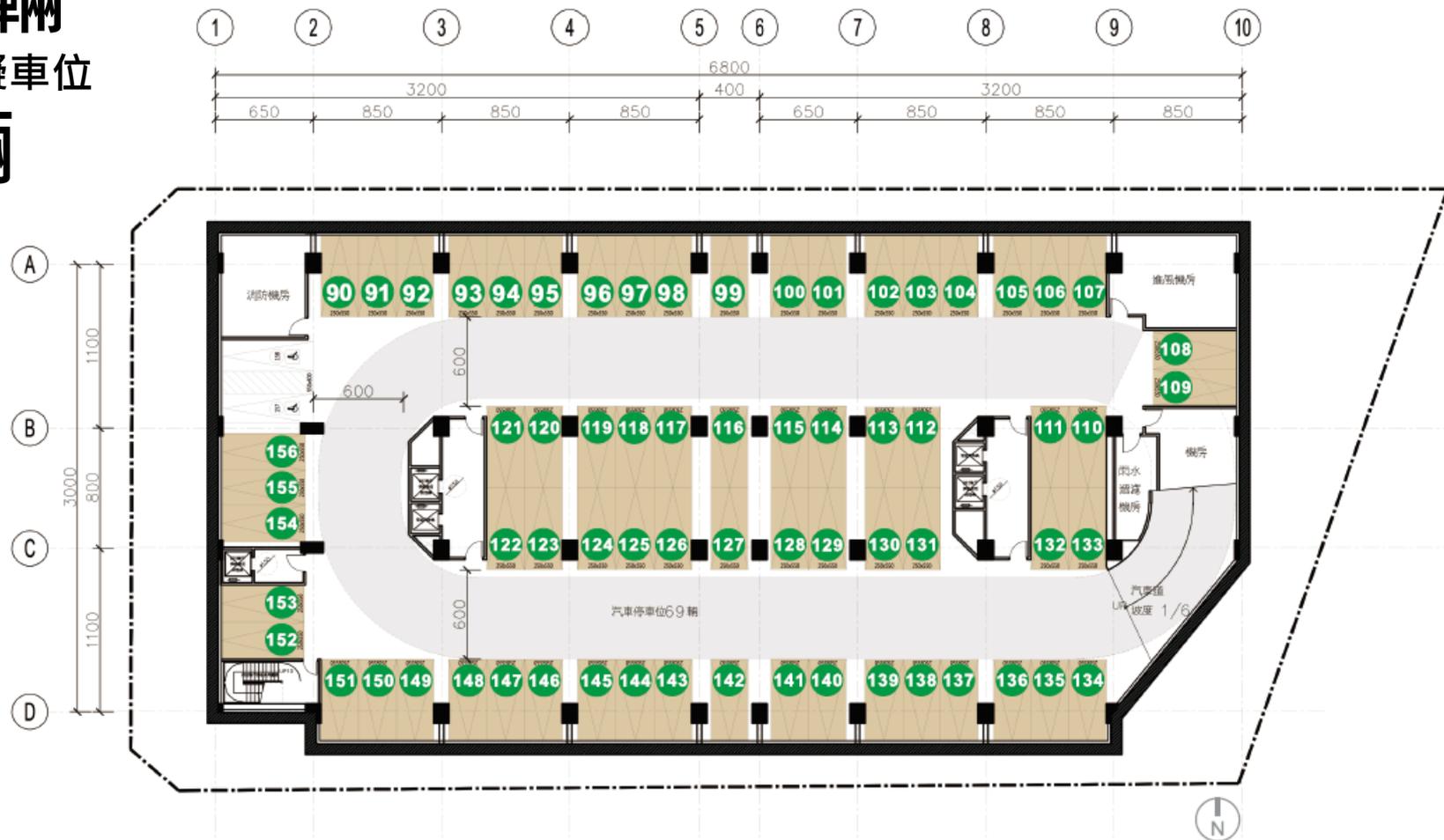
六、建築規劃 地下三層平面圖

汽車停車

67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

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 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

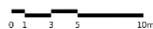


※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

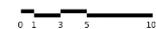
六、建築規劃 東西向立面圖



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

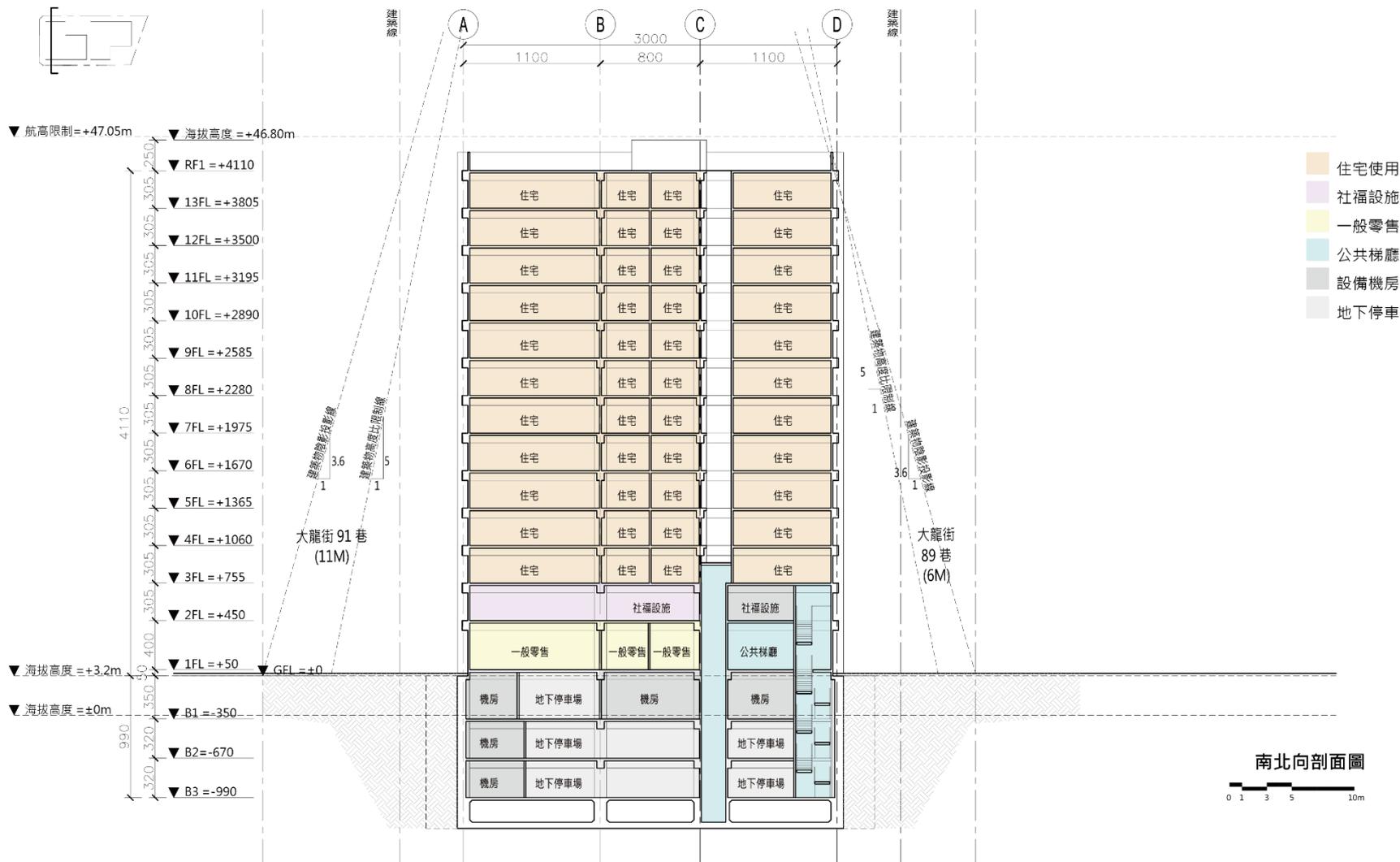
六、建築規劃 東西向剖面圖

※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



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》
拆遷補償(建物殘值) = 騰本面積 X 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日內通知，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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 發放對象: 合法建物所有權人 ➤ 補償單價: <ul style="list-style-type: none"> 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

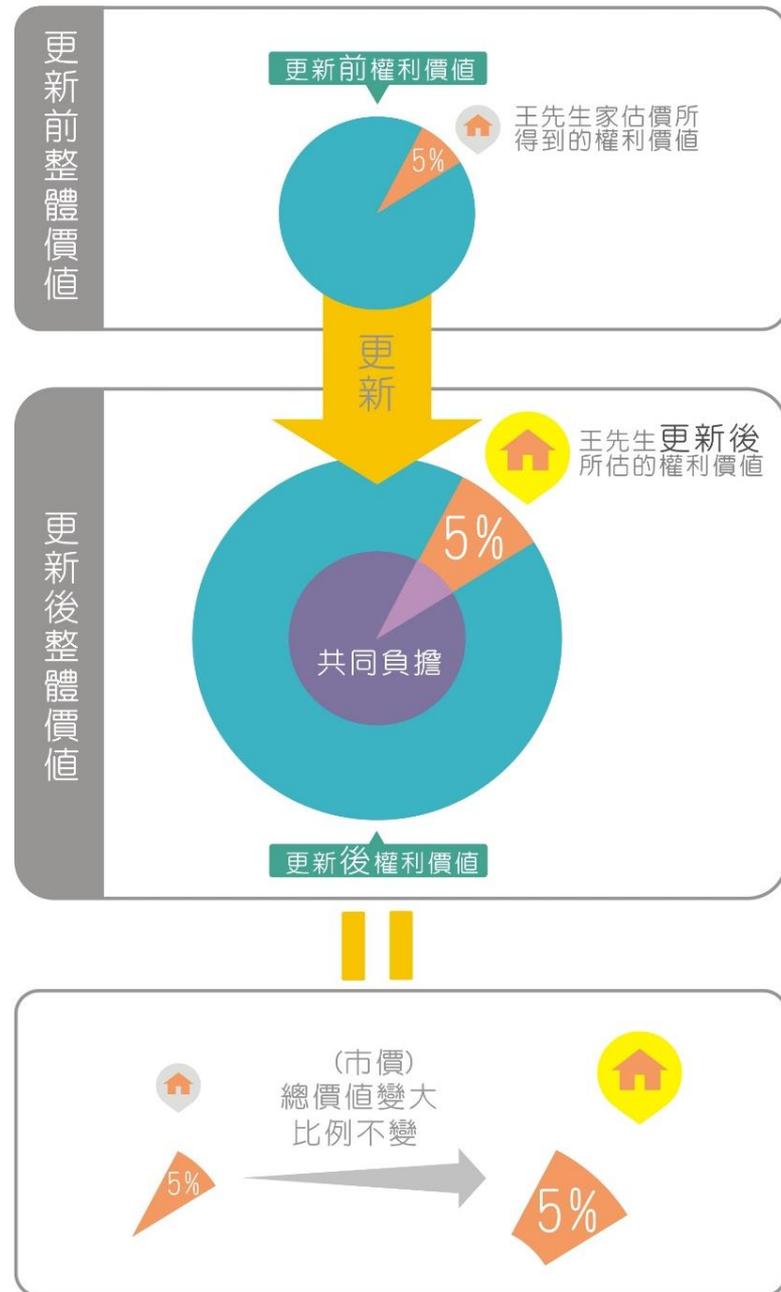


3

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

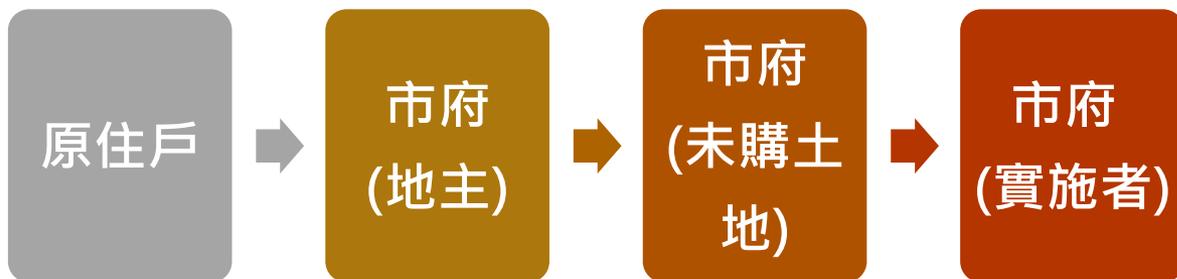
		政大不動產估價師聯合事務所	麗業不動產估價師聯合事務所	戴德梁行不動產估價師事務所
更新前	比準地土地價格(元/坪)	1,980,000	1,950,000	1,910,000
	比準地土地總價(元)	1,824,401,700	1,796,759,250	1,759,902,663
	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	1,990,000	1,970,000	1,920,000
	整體更新單元土地權利總價(元)	1,937,757,525	1,918,282,575	1,869,595,213
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,004,452	987,852	971,481
	二樓以上平均建坪單價(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

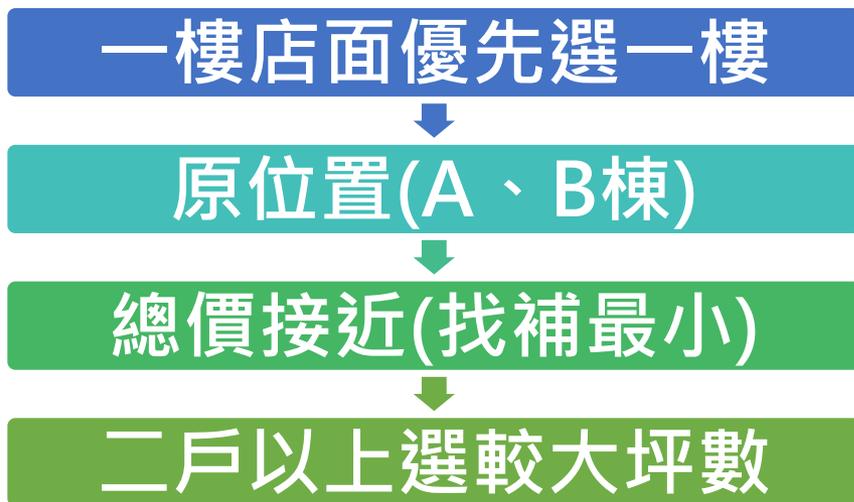
估價說明(詳估價師簡報)

選配原則

模擬選配：產權順序



模擬選配：戶別順序



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，晚上7點，於大同區公所-6樓大禮堂辦理公開抽籤。

1 2 3 4 選配文件

表 0 選配文件清單

擬定臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地都市

更新事業計畫暨權利變換計畫案

斯文里三期公辦都更說明會資料表

編號	文件資料項目	說明
1	1-1 選配權值說明表	各戶更新前、更新後權值
	1-2 更新後建築單元權值表	更新後房屋、車位價格表
	1-3 更新後建築單元說明圖	建築平面圖
	1-4 選配原則	選配注意事項
2	2-1 權利變換意願調查表	表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的正式書面文件
	2-2 更新後分配位置申請書	申請房屋及車位位置的正式書面文件
	2-3 更新後合併分配協議書	欲與他人合併權值一起分配申請房屋及車位位置的正式書面文件
3	3-1 說明會簡報	本次說明會簡報
4	4-1 公辦都更意願書	表達支持公辦都更之意願書(已繳交者免附)
5	5-1 貸款能力調查表	貸款、融資等相關文件
	5-2 融資需求調查表	
	5-3 個人信用報告申請書	

選配文件

選配權值說明表：
記載各戶更新前後權值

表 1-1 選配權值說明表

表 1-1 選配權值說明表

所有權人：〇〇〇

更新前	
建物門牌	大龍街 89 巷 15 號〇樓之〇
建物面積(坪)	11.08 坪
更新前權利價值(元)	7,102,922
權利價值比例(%)	0.3666%

更新後		
項目	權利價值	說明
更新後總價值(元) A	5,107,049,100	更新後整個社區的總價值
共同負擔(元) B	1,757,860,100	整個社區的更新成本
權利價值比例(%) C	0.3666%	每戶佔整體之權值比例
更新後價值(元)	18,722,400	可起選之上限=A*C (未扣更新成本)
應分配權利價值(元)	12,276,100	每戶居民可分配的權值 =(A-B)*C

※本選配權值說明表提供參考，確切內容以日後事業計畫與權利變換計畫核准版本為主

以此價值
選屋!!



選配文件

更新後建築單元權值表：
記載更新後建築單元權值

更新後
停車位、
房屋單元
價格
!!

表1-2 更新後建築單元權值表

樓層		數量	單價	
停車位	B1	22	\$ X, XXX, XXX	
	B2	65	\$ X, XXX, XXX	
	B3	67	\$ Y, YYY, YYY	
編號	戶號	樓層	坪	單價
R101	R101	1F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
R102	R102	1F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
R103	R103	1F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
R104	R104	1F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
R105	R105	1F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
R106	R106	1F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
R107	R107	1F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
R108	R108	1F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
R109	R109	1F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
R110	R110	1F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
R111	R111	1F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
R112	R112	1F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
R113	R113	1F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
R114	R114	1F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
R115	R115	1F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
R116	R116	1F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
R117	R117	1F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
R118	R118	1F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
R119	R119	1F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
R120	R120	1F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
R121	R121	1F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
R122	R122	1F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
R123	R123	1F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
A-1-2F	A-1	2F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
A-2-2F	A-2	2F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
A-3-2F	A-3	2F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
A-4-2F	A-4	2F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX
A-5-2F	A-5	2F	XX, XX	\$XX, XXX, XXX

※本選配權值說明表提供參考，確切內容以日後專案計畫與規劃變換計畫核准版本為準

選配文件

更新後建築單元說明圖

1-3
斯文里三期
選配說明書





服務專線 | (02) 2596-1518

地址 | 臺北市大同區斯文里大龍街75號

服務時間 | 星期一至五 09:00~18:00
 星期六 12:30~20:30

主辦單位 | 臺北市府

臺北市府都市發展局 | 臺北市都市更新處

執行單位 | URC 財團法人臺北市都市更新推動中心

第2版 本文圖相關建築與財務須臾以日後事業計畫與權利變換計畫核准版本為主

一樓平面圖



○住宅使用 ○一般零售 ○公共梯廳

計畫總長 大龍街9段 (6M) 註：圖中綠圈內標示為專有面積
單位編號 1~#0-3025序

二樓平面圖



註：圖中綠圈內標示為專有面積
單位編號 1~#0-3025序

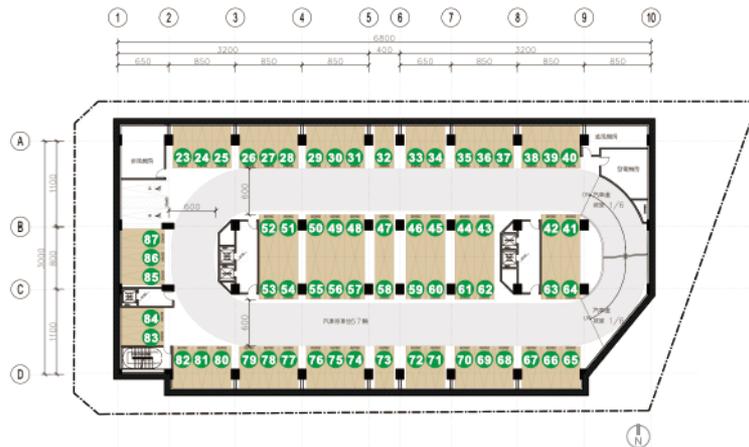
選配文件

更新後建築單元說明圖

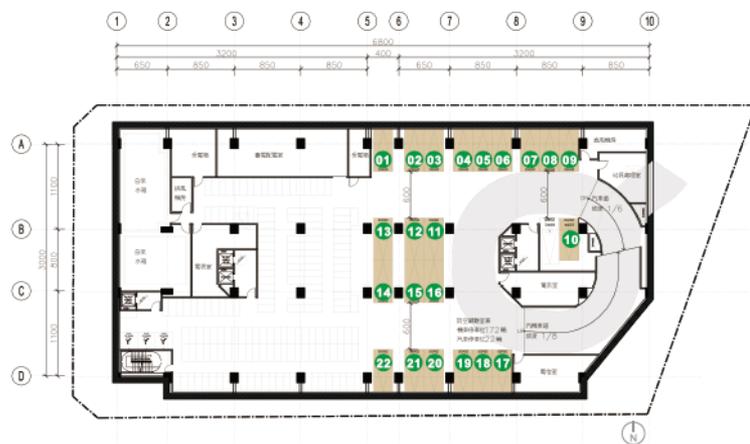
標準層平面圖 (3至13樓)



地下二樓平面圖



地下一樓平面圖



地下三樓平面圖



選配文件

選配原則

表 1-4 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%，起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，晚上 7 點，於大同區公所-6 樓大禮堂辦理公開抽籤。

選配文件

權利變換意願調查表： 表達是否參與權利變換 並申請房屋及車位位置 的正式書面文件

表 2-1 權利變換意願調查表

擬定臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案
權利變換意願調查表

本人 000 為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範圍內之所有權人，產權如下：

↵

一、土地

地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)
大同段	一小段	447-2	3046	31/10686	8.83
↵	↵	↵	↵	↵	↵
↵	↵	↵	↵	↵	↵

二、建物

建號	3514	↵	↵
建物門牌	大龍街 89 巷 15 之 O O 號	↵	↵
總面積 (m ²)	26.77	↵	↵
權利範圍	1/1	↵	↵
持分面積 (m ²)	26.77	↵	↵

↵

對於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之權利變換意願表達如下 (請勾選一項)：

願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋

不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

↵

所有權人：000

統一編號：A 1 2 3 4 5 6 7 8 9

聯絡地址：臺北市 00 區 00 路 00 巷 00 號 00 樓

聯絡電話：0 9 X X X X X X X X

人 簽
印 署
七 七
(簽名並蓋章)

中 華 民 國 1 0 6 年 0 0 月 0 0 日

選配文件

更新後分配位置申請書:

- 填具右側所示更新後分配位置申請書
- 申請分配後，找補金額將依地政機關測量釐正面積後核計差額價金

表 2-2 更新後分配位置申請書

擬定臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案
更新後分配位置申請書

填寫人：000

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後更分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部分：

本人申請分配單元之「單元編號」為 7F-A1、 、 、 、 等，共 1 個單元。

二、汽車停車位部分：

本人申請分配汽車停車位，其「車位編號」為 B2-12、 、 等，共 1 個停車位。

↓

此致 臺北市政府。

填寫人(代表人)簽名：000

統一編號：A123456789

戶籍地址：臺北市00區00路00巷00號00樓

聯絡電話：09XXXXXXXX

中華民國 1 0 6 年 0 0 月 0 0 日

人 簽
印 署
(簽名並蓋章)

選配文件

更新後合併分配協議書:

- 如果想與他人合併權值一起分配，未來並互相持分房屋及車位時才需要填寫
- 需填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地與車位
- 依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配

表 2-3 更新後合併分配協議書

擬定臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案
更新後合併分配協議書

立協議書人 AAA、BBB 等土地所有權人，共 2 位，協議合併分配更新後建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：
申請分配單元之「單元編號」為 5F-A6，共 1 個單元；申請分配汽車停車位之「車位編號」為 B2-12，共 1 個停車位。

二、產權持分協議內容：

分配單元編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
5F-A6	1. <u>AAA</u>	45/100	
	2. <u>BBB</u>	55/100	
	3.	/	
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
B2-12	1. <u>AAA</u>	45/100	
	2. <u>BBB</u>	55/100	
	3.	/	

立協議書人基本資料：

立協議書人(簽名)	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1. <u>AAA</u>	<u>A12345</u> <u>6789</u>	臺北市 <u>QQ區QQ路QQ巷QQ</u> <u>號QQ樓</u>	<u>09XXX</u> <u>XXXX</u>	人印 簽署
2. <u>BBB</u>	<u>A12345</u> <u>6789</u>	臺北市 <u>QQ區QQ路QQ巷QQ</u> <u>號QQ樓</u>	<u>09XXX</u> <u>XXXX</u>	人印 簽署
3.				人印 簽署

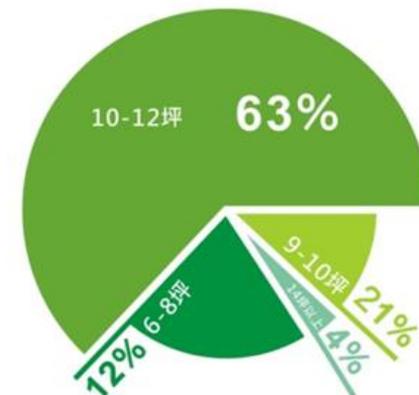
此致 臺北市政府

中華民國 106 年 00 月 00 日

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

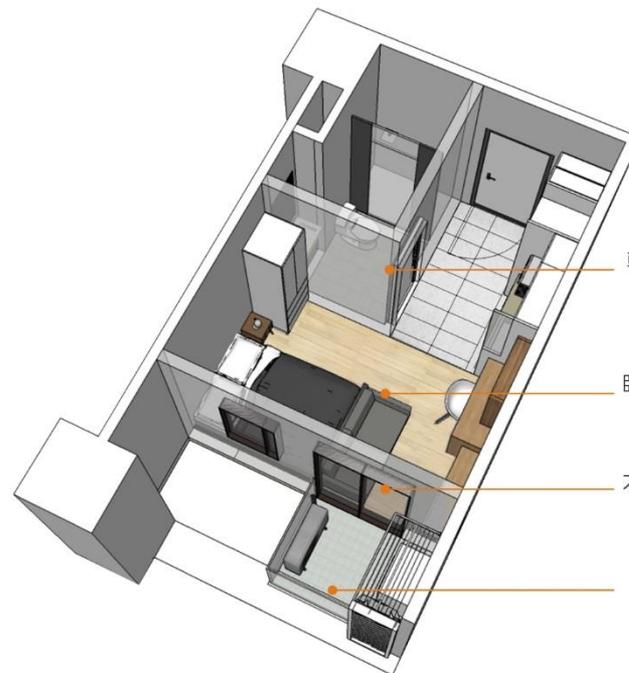
套房型單元

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

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



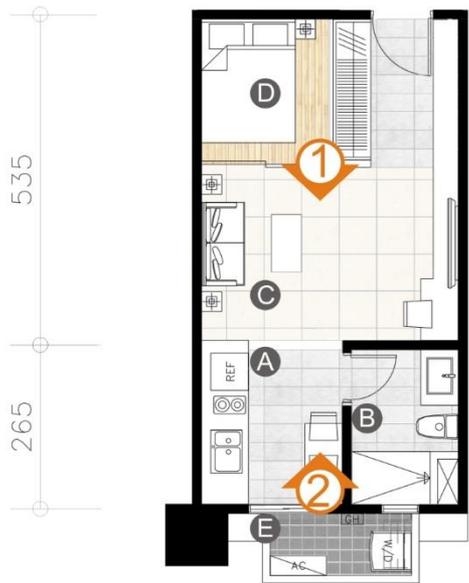
- 乾濕分離式衛浴設備
- 利用電視牆區域，規劃書桌台面
- 客餐廳結合，有效利用空間
- 臥房與客廳降低室內隔間，提升室內採光
- 工作陽臺配置洗衣機、水槽、曬衣架、熱水器及空調主機

※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

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

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



- ① 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

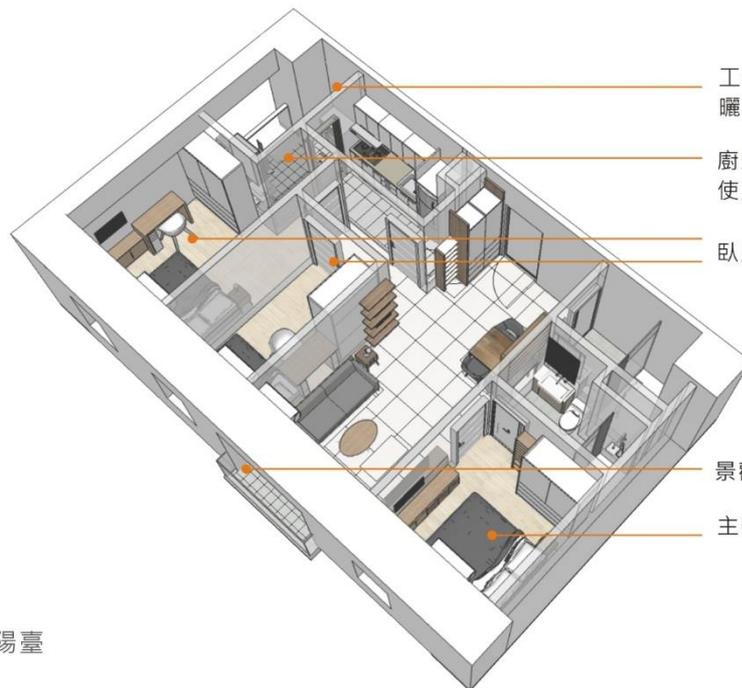
3房型單元

室內坪數(不含陽臺)：20.6坪

規劃：3房/2廳/2衛/1廚



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



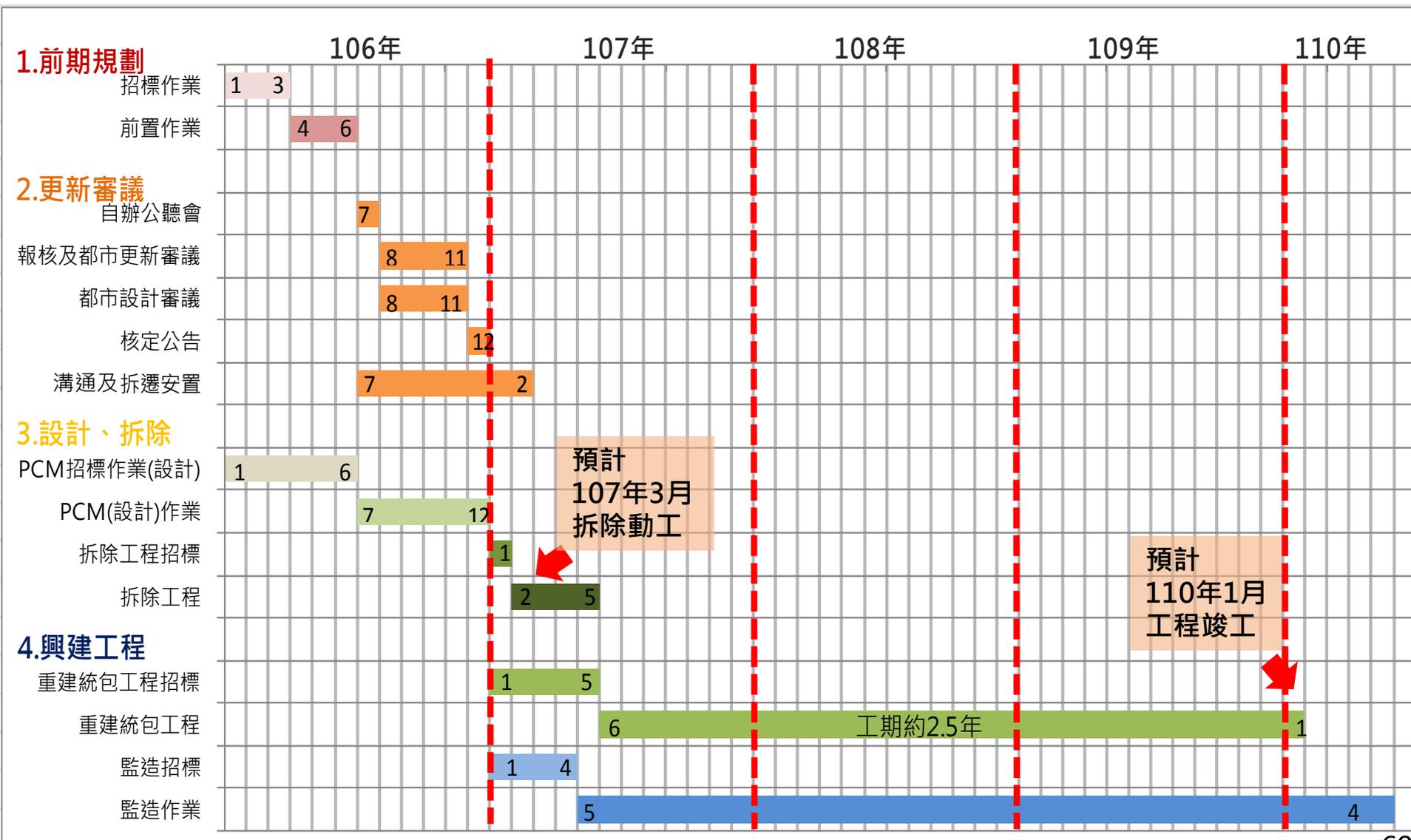
- 工作陽臺配置洗衣機、水槽、曬衣架、熱水器及空調主機
- 廚房與工作陽臺相連，提升使用動線之便利性
- 臥房皆對外採光
- 景觀陽臺
- 主臥房(含乾濕分離式衛浴)

※仍依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

實施進度

(市府擔任實施者)

總期程規劃



聯絡方式



連絡人 |

臺北市都市更新處更新經營科
陳先生 02-27815696分機3131

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

<http://uro.gov.taipei/>