



變更(第二次)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變更權利變換計畫案

實施者 臺北市政府

都更規劃  | 財團法人臺北市都市更新推動中心
TAIPEI URBAN REGENERATION CENTER

簡報大綱

簡報大綱	變更內容
一、辦理緣起、更新單元現況位置範圍	法令調整、同原核定版
二、實施者	同原核定版
三、現況分析	同原核定版
四、處理方式及區段劃分	同原核定版
五、土地使用計畫	同原核定版
六、實施方式	同原核定版
七、拆遷安置計畫	增列部分所有權人拆遷補償費
八、財務計畫	營業稅計算調整、選配結果調整
九、實施進度	依變更事業計畫及權利變換計畫辦理進度修正
十、其他表明事項	同原核定版
十一、差額價金繳納作業流程	-
十二、更換分配單元之處理原則及作業流程	-
十三、更換分配單元申請表範本	-

一、辦理緣起與法令依據

■辦理緣起

- ◆ 本案於**107年2月13日**府都新字第**10730430800**號核定公告，另因本案建築建照審查調整建築圖面，並依最新土地及建物所有權人釐正資料，不涉及原核定之容獎、估價選配及財務計畫之變動，於**109年8月24日**申請變更事業計畫案**109年12月16日**府都新字第**10970230563**號函核定變更案。另核定後仍有部分事項如所有權人更換分配單元、原建物公共設施土地持分申購移轉登記、第一次保存登記後參與權利變換申請分配單元、建材等級表文字修正及事權計畫中財務計畫調整修正等，皆涉及原核定之事權計畫內容，爰需依都市更新條例等相關規定辦理變更事權計畫作業。

■法令依據

- ◆ 本案原核定日為**107年2月13日**。
- ◆ 本案相關法令依據依都市更新條例第**86**條及**108年1月30日**修正公布前之都市更新條例相關規定。

三、現況說明(無變更)

■更新地區

- ◆ 位於臺北市公告「擬定臺北市大同區大同段一小段391-2地號等29筆土地都市更新計畫暨配合擴大劃定同小段465-2地號等4筆土地為更新地區」範圍內。

■單元位置

- ◆ 位於臺北市北側臨大龍街91巷（11米計畫道路）、東側臨昌吉街33巷（4米現有巷道）、南側臨大龍街89巷（6米計畫道路）與西側臨無名巷（6米計畫道路），與樹德公園相對。



更新單元範圍

*本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，仍需依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議核定為準

二、實施者(無變更)

項目	核定版
一、名稱	臺北市政府
二、代表人	柯文哲
三、統一編號	0006300000
四、機關地址	臺北市信義區市府路一號

三、現況說明(無變更)

■土地使用分區

- ◆ 位於臺北市政府 80 年 4 月 12 日府工二字第 80017276 號公告之「修訂民族西路、北淡捷運線民生西路、重慶北路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」範圍內。
- ◆ 現行使用分區為第四種住宅區，建築率 50%、容積率 300 %。



 更新單元範圍

使用分區	面積(m ²)	建築率(%)	容積率(%)	法定容積(m ²)
第四種住宅區	3,219	50	300	14,485.5
總計	3,219	50	300	14,485.5

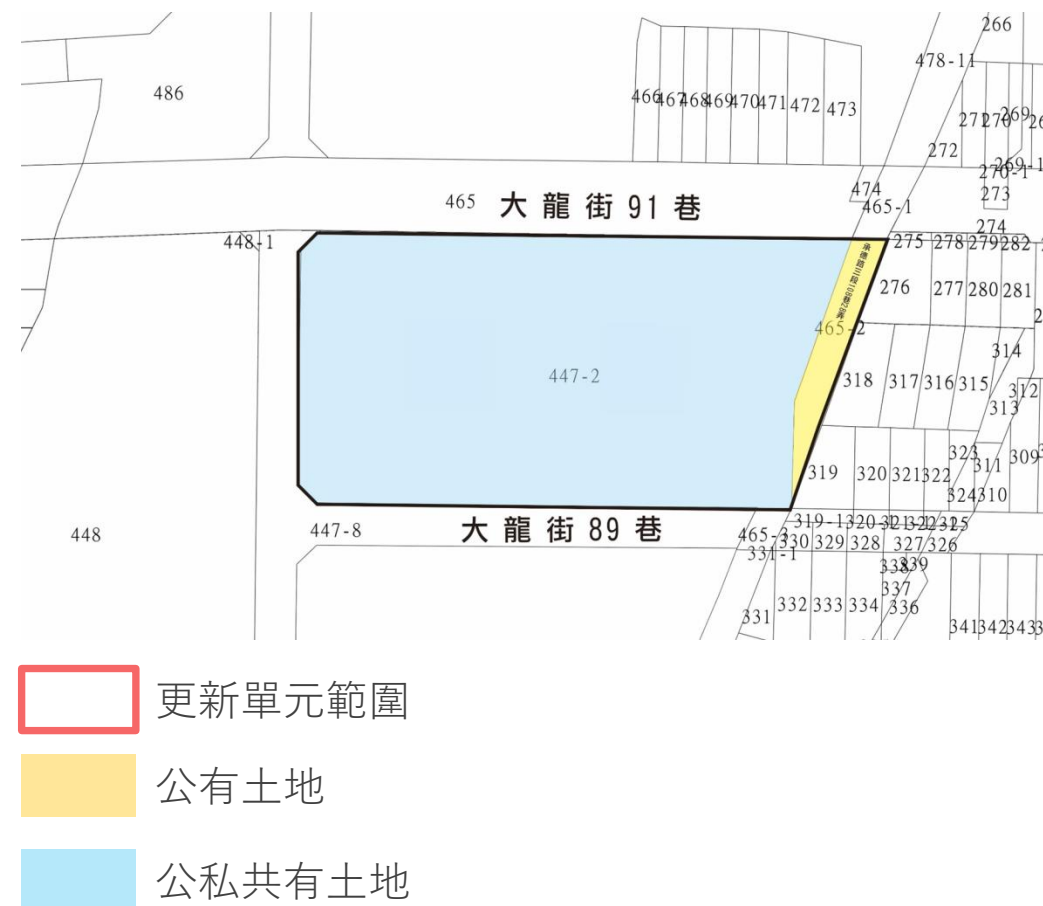
*本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，仍需依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議核定為準

三、現況說明(無變更)

■土地與建物權屬

- ◆ 本案土地面積共3,219m²，公有佔29.45%。
- ◆ 本案更新單元範圍內建物已全部拆除並辦理滅失。

權屬（管理機關）		面積(m ²)	比例(%)	人數	比例(%)
公有土地	中華民國（財政部國產署）	173	5.37	1	0.42
	臺北市	774.88	24.07	1	0.42
	小計	947.88	29.45	2	0.84
私有土地		2,271.12	70.55	235	99.16
合計		3,219	100	237	100



三、現況說明(無變更)



*本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，仍需依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議核定為準

四、處理方式及區段劃分(無變更)

■處理方式

- ◆ 本案預計未來將建築物全部拆除
採「重建」方式處理。

■區段劃分

- ◆ 本案採全區為一個重建區段。

五、土地使用計畫(無變更)

■容積獎勵項目

- ◆ 本案獎勵容積係依**107年2月13日府都新字第10730430800號**核定公告。
- ◆ 本次申請變更事項 無涉及容積獎勵項目調整。

六、實施方式(無變更)

- ◆ 本案以「權利變換」方式實施之，由實施者提供資金，並由更新單元內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。

七、拆遷補償與安置費用

■拆遷補償費增列

- ◆ 自斯文三期整宅公辦都更案報核以後，有部份參與都更事業的所有權人向市府提出其他土地改良物補償金等相關意見。事權計畫發布實施以後，居民反應自家增建部份未被測繪的陳情更為頻繁，至**107年8月**為止，共有**19**位所有權人提出相關意見。
- ◆ 針對有所疑義的單元進行二次測量，若由實施者依都市更新條例代為拆除者，則拆除費用於發放之補償金額內扣除。
- ◆ **107年**八月召集市府相關單位研商後，認定上述陳情之增建態樣尚符都市更新條例及本市都市更新事業及權利變換計畫內有關費提列總表「其他土地改良物」之範疇。

■拆遷安置費增列

- ◆ 另有關拆遷安置費用(即租金補貼)，原編列費用之發放截至為**110年5月**，後續將增列其安置費用共計**10**個月。

八、財務計畫(變更版)

■ 提列方式

- ◆ 依財政部109年9月14日台 財稅字第10900611910號令，第二點：「擬訂都市更新事業計畫報核日於109年12月31日(含)以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。
- ◆ 後依本財務計畫費用項目與金額提列 依據 99 年 12 月臺北市都市更新處 「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」檢討提列，已降低共同負擔費用。

項目	原核定	變更版
壹、工程費用(含重建費用、公共設施費用、申請容積獎勵支付費用等)	10.76億	10.76億
貳、權利變換費用(規劃設計、估價、拆遷安置、地籍整理等費用)	4.74億	4.99億
參、貸款利息	0.06億	0.06億
肆、稅捐(含印花稅、土地所有權人分回房屋之營業稅)	0.56億	0.18億
伍、管理費用(含人事費用、銷售、風險管理費用等)	0.64億	0.64億
陸、容積移轉費用	-	-
柒、都計變更負擔費用	-	-
實施總經費-合計	16.77億	16.63億
更新總成本	32.57%	32.30%

*本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，仍需依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議核定為準

九、實施進度

■預計時程

進度	110年				111年			
	第四季				第一季			
	9	10	11	12	1	2	3	4
變更事權計畫書圖核定								
工程施工								
申請使用執照								
接水接電								
申請測量								
所有權人接管								
所有權人繳納差額價金								
產權登記								

*本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，仍需依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議核定為準

十、其他應表明事項(無變更)

■公開資訊

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)。
- ◆ 網址<http://uro.gov.taipei/ct.asp?xItem=322708208&ctNode=94325&mp=118011>

十一、差額價金繳納作業流程

辦理接管

本府完成**申請使用執照**及**4大管線(自來水、電力、電訊、天然氣)**埋設後，以書面通知所有權人於**30日**內辦理接管。(權變辦法第27條)



差額找補

有關差額價金，土地所有權人應於**接管之日30日內繳納或領取**。(權變辦法第30條)



註記及強制執行

- 經本府催告仍不繳納之所有權人，本府將通知地所**加註未繳納差額價金字樣**(不得辦理所有權移轉登記或設定負擔)(權變辦法第31條)
- 又屆期未繳納之所有權人，本府得移送法務部行政執行分署**強制執行**。(都更條例第52條)

備註：本案預計**110年11月**取得使用執照

十二、更換分配單元之處理原則及作業流程

■基本原則

- ◆ 1.維持「更新前一戶僅可選配更新後一戶」的限制。
- ◆ 2.未辦保存登記補辦完成登記者，得優先選配實施者核定時獲配之單元及車位。

■逕予同意

- ◆ 1.私人所有權人互換。
- ◆ 2.私人所有權人向實施者交換核定時獲配之單元或車位。
- ◆ 3.私人所有權人，於事權計畫核定實施時已選配或未選配車位者，得向實施者加選實施者核定時獲配之車位，且不限加選數量。

十二、更換分配單元之處理原則及作業流程

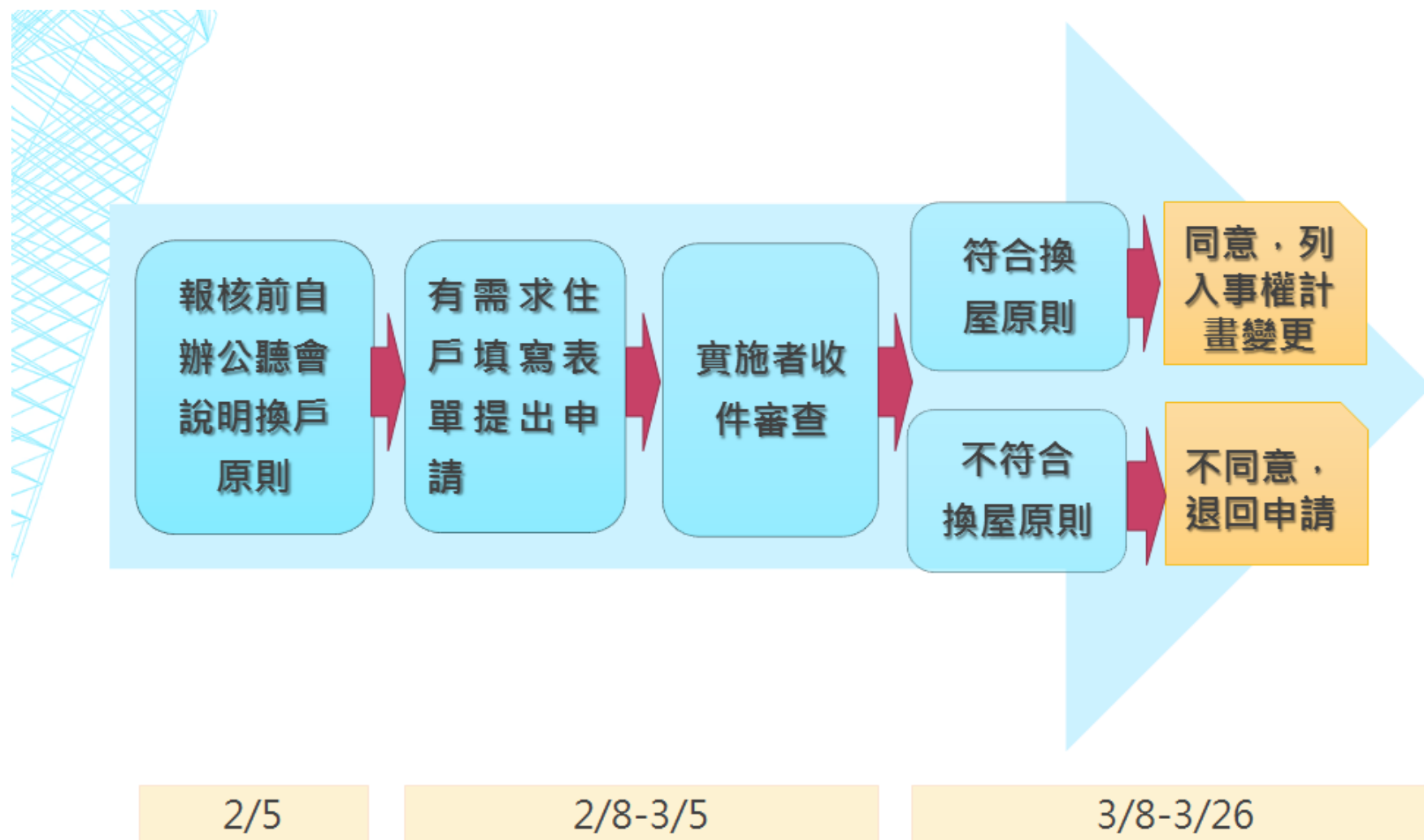
■有條件予以同意

- ◆ 實施者核定時獲配之臨大龍街**91**巷店鋪單元，僅由更新前大龍街**91**巷**1**樓所有權人得向實施者交換。

■不予同意

- ◆ 1.申請更換單元標的為本府財政局、環保局或中華民國(財政部國有財產署)核定時獲配之單元者。
- ◆ 2. 私人所有權人同時向實施者申請換戶選配同一住宅單元或車位時，應自行協調，協調不成則不予同意。

十二、更換分配單元之處理原則及作業流程



十三、更換分配單元申請表範本

與實施者互換適用

變更更新後房屋（車位）分配位置申請書

申請人：都教授，本人為土地 447-2 地號等 2 筆土地之土地所有權人，業已參與 107 年 2 月核定之「擬訂臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案」，本次欲申請變更更新後房屋（車位）分配位置，如下表：

序號	原選配房屋單元	原選配停車位	變更選配房屋單元	變更選配停車位
	A1-11F	99	B5-12F	100

此致 臺北市府

申請人：都教授（簽名及蓋章）

統一編號：A123456789

聯絡地址：臺北市大同區大龍街**巷**號

聯絡電話：02-1234-5678

中華民國 110 年 〇 月 〇 日

■與實施者(臺北市府)更換單元

需填寫原所選配單元或車位及想與市府所分回之單元或車位做更換(可參考本府獲配單元清單)
※多人持分均要填寫其資料

需填寫姓名、身分證字號、聯絡地址、電話
※一定要簽名及蓋章(兩者皆需要)
※一定要簽日期

*本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，仍需依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議核定為準

十三、更換分配單元申請表範本

所有權人互換適用

變更更新後房屋（車位）分配位置申請書

申請人：都教授、都小美，為土地447-2地號等2筆土地之土地所有權人，業已參與107年2月核定之「擬訂臺北市大同區大同段一小段447-2地號等2筆土地都市更新權利變換計畫案」，本次欲申請變更更新後房屋（車位）分配位置，如下表：

同意申請變更選配詳如下表。

申請人	原選配房屋單元	原選配停車位	變更選配房屋單元	變更選配停車位
都教授	A1-11F	99	B5-12F	100
都小美	B5-12F	100	A1-11F	99

此致 臺北市政府

申請人：都教授		申請人：都小美	
(簽名及蓋章)		(簽名及蓋章)	
統一編號：A123456789		統一編號：A234567891	
聯絡地址：臺北市大同區大龍街**巷**號		聯絡地址：臺北市大同區大龍街**巷**號	
聯絡電話：02-1234-5678		聯絡電話：02-2345-6789	
中華民國 110 年 0 月 0 日			

■與其他所有權人更換單元

需填寫原所選配單元或車位與對方原所選配單

元或車位做更換。

※多人持分均要填寫其資料

雙方均需填寫姓名、身分證字號、聯絡地址、電話

※一定要簽名及蓋章(兩者皆需要)

※一定要簽日期

*本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積及時程皆為預估值，仍需依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議核定為準

簡報結束 謝謝指教



受理換戶服務時間

110年2月8日起至3月5日

星期一、三、五 | 09 : 00~18 : 00

星期二、四 | 11 : 00~20 : 00

地址 | 臺北市大同區大龍街75號3樓

電話 | (02)2781-5696轉3136及(02)2596-1518轉501、502

網址 | <http://uro.gov.taipei/ct.asp?xltem=322708208&ctNode=94325&mp=118011>