

**臺北市府擔任實施者擬具之**  
**「擬訂臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」**  
**都市更新審議案 幹事及權變小組審查公辦都更專案複審會議意見表**

幹事及權變小組審查公辦都更專案複審會議召開日期：106 年 12 月 29 日 上午 11 時 30 分

| 項次 | 審查幹事/委員                            | 幹事（及權利變換計畫審查小組）意見                                                                                                                                                                        | 實施者說明暨修正情形                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 修正頁次                                                              |
|----|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 一  | 財政部<br>國有財產署<br>北區分署<br>(公有土地管理機關) | <p>(一) 本案公有土地(含市有及國有)比例31.84%，因公有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量公有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。</p> <p>(二) 本案共同負擔比例達34.1996%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> | <p>(一) 本案為本府自行實施推動公辦都更，本府編列預算支付都更過程的成本（即「共同負擔」），本府除更新後「共同負擔」抵付所分回房地外（即全體市民財產），亦有以公地主身份分回之房地（即公產權益），另本案地區為整宅多為弱勢住戶（即私產權益）亦須照顧，故本案規劃過程即公平、公正、公開並顧及全體市民權益、公產權益、私產權益，先予敘明。另本案共同負擔費用提列均符合「本市都市更新事業及權利變換計畫內容有關費用提列總表」之規定，經檢討相關管理費用提列合理性後，本案仍維持原計畫提列標準，相關管理費用提列合理性說明如下：</p> <p>1. 人事行政管理費<br/>           本府自行實施推動本公辦都更，本案公有土地(含市有及國有)比例雖達 31.84%，惟私有所有權人產權複雜，<u>本府並未因公有地參與都更而有風險及衍生人事行政成本較低之情事，合先敘明。</u>以溝通為例自 104 年 10 月迄今辦理三波逾 50 場次以上各式說明並記錄（尚不含家戶親訪、電話訪問、郵寄訪調、跨局處協調等），且自 104 年 10 月迄今皆派駐人員於當地專案工作站服務居民，其人事、行政、各項法律及會計支出遠高於一般民辦都更。另依據提列總表規定，如遇國宅、整宅、遷建住宅等特殊情形都市更新案件，其人事行政管理費率仍得以 5% 提列。</p> <p>2. 風險管理費<br/>           本案為本府自行實施推動本公辦都更（即不以營利為導向），惟應對市議會及全體市民財產負責，故都更過程的全部成本「共同負擔」抵付所分回房地，<u>本府並未因公有地參與都更而有風險較低之情事</u>，仍需考量未來人力市場、原物料價格波動及銷售市場變動等影響，恐發生後續工程發包金額超出預期金額或更新後售價不如預期，導致銷售金額不足抵付實施者所支付之都更成本(共同負擔)。本案除考量公益性外，亦須評估後續風險承擔之能力，另建議計入上開風險管理費，故本案建議提列風險管理費 138,639,656 元(約 8.00%)。<br/>           (依提列總表規定本案面積規模 3,000 至 4,000 平方公尺，人數規模 4 【(門牌戶數+土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集)÷2，介於 76 至 125 人間】，風險管理費上限為 13.25%)</p> <p>(二)<br/>           1. 本案因無信託，以及本府分回住宅單元現做為公共住宅，故信託管理費用及銷售管理費用(F3)調降為 0 元，本案共同負擔費用依提列準提列，惟因本案為公辦都市更新，風險管理費須考量公益性，亦須評估後</p> | <p>(一)<br/>           事業計畫 p15-11;<br/>           權變計畫 p10-11</p> |

| 項次 | 審查幹事/委員                     | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                                                                                                                                                                       | 實施者說明暨修正情形                                                                                                                                                                                                                                 | 修正頁次                               |
|----|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|    |                             |                                                                                                                                                                                                                                         | 續風險承擔之能力,故風險管理費用(F4)將調整為 138,639,056 元(比例仍為 8%)<br>2. 本案興建工程屬公共工程,故依照公共工程採購標準編列預算,故重建費用(A)將調整為 1,076,000,000 元。<br>3. 又依本府財政局意見調整印花稅及營業稅,稅捐(E)調整為 98,951,976 元。<br>4. 綜上,共同負擔比例調整為 37.06%。                                                 |                                    |
|    |                             | (三) 本案容積獎勵達 50%,請以適量且設計以地主需求為主要考量,並避免對原先週遭環境造成衝擊。                                                                                                                                                                                       | (三) 本案依「臺北市都市更新自治條例」第 20 條規定「整宅更新單元經主管機關核定後得依原建蔽率及都市更新容積獎勵辦法規定之建築容積獎勵上限辦理重建,不適用前條獎勵項目及評定基準規定」。本案得以依原建蔽率及 1.5 倍法定容積為容積獎勵基準辦理更新單元重建。<br>因原居住單元面積小、戶數多,且又有航高限制,以容積獎勵 50%上限值的條件下進行權利變換,僅得以原產權一坪(約 8-12 坪)換更新後室內一坪,是僅以滿足基本居住需求下限的條件下進行本公辦都市更新案。 | -                                  |
|    |                             | (四) 另本案位屬「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」範圍內,依貴局 106 年 2 月 20 日北市都企字第 10604323400 號函說明二略以,本案為貴府主導興辦之蘭州斯文里公辦都市更新案,貴局將依循撥用程序申請國有土地撥用事宜,採參與都市更新方式興辦社會住宅。考量本案辦理時程在即,請貴局儘速於本案事業計畫核定前循撥用程序函洽貴府工務局新建工程處徵得同意撥用同小段 465-2 地號國有土地,並循序辦理撥用。 | (四) 本府都市發展局於 106 年 12 月 5 日北市都企字第 10640871100 號函請本府工務局新建工程處重新申辦 465-2 地號國有土地變更為非公用財產事宜。該處業於 106 年 12 月騰空土地佔有物,現刻再次向財政部國有財產署申辦變更為非公用財產事宜作業。                                                                                                 | -                                  |
|    |                             | (五) 國有土地不參與信託,信託費用應由參與者另為自行分算負擔,不同意信託費用納入共同負擔項目,請載明於事業計畫書適當章節中。                                                                                                                                                                         | (五) 有關辦理信託疑義,經評估本案擬不辦理信託,故共同負擔費用之信託管理費用已刪除。                                                                                                                                                                                                | (五)<br>事業計畫 p15-11;<br>權變計畫 p10-11 |
|    |                             | (一) 事業計畫頁 IV 所載之總樓地板面積為 24,844.89 m <sup>2</sup> ,請併同修正。                                                                                                                                                                                | (一) 已修正總樓地板面積為 24842.28 m <sup>2</sup> 。                                                                                                                                                                                                   | (一)<br>事業計畫 pIV                    |
| 二  | 臺北市府財政局(書面意見)<br>(公有土地管理機關) | (二) 事業計畫頁 15-5 建築規劃設計費用計算式請修正「1,500,000」為「15,000,000」。                                                                                                                                                                                  | (二) 已修正。                                                                                                                                                                                                                                   | (二)<br>事業計畫 p15-5;<br>權變計畫 p10-5   |
|    |                             | (三) 鄰房鑑定費用請檢附鑑定範圍圖。                                                                                                                                                                                                                     | (三) 鄰房鑑定範圍詳事業計畫附錄 8-1-2。                                                                                                                                                                                                                   | (三)<br>事業計畫附錄 8-1-2                |
|    |                             | (四) 事業計畫表 15-7 費用認列標準之費用單位誤植為「元」,請修正為「萬元」。                                                                                                                                                                                              | (四) 已修正                                                                                                                                                                                                                                    | (四)<br>事業計畫 p15-7;<br>權變計畫 p10-7   |
|    |                             | (五) 5 筆未辦保存登記之建物是否歸類為其他土地改良物拆遷補償費用,請實施者說明。                                                                                                                                                                                              | (五) 5 筆未辦保存登記之建物は為領有使照之合法建築物,與辦理保存登記之建物無差別;惟因有 4 筆建物所有權人並未購入基地土持,其更新後價值不足本案更新後最小分配單元,依都更條例第 39 條第二項,                                                                                                                                       | (五) -                              |
|    |                             |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |

| 項次 | 審查幹事/委員 | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                                                                  | 實施者說明暨修正情形                                                                                                                                                                                      | 修正頁次                               |
|----|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|    |         |                                                                                                                                    | 由估價師估定更新前價值補償之，其後而實施者取得權利，故不依安置計畫提列拆遷補償費。另一筆未辦保存建物因有購入基地土地持(所有權人：黃萬勝)，惟選配期間未參與選配，依更新條例規定由實施者代為抽籤選配。                                                                                             |                                    |
|    |         | (六) 事業計畫表 14-2 請加入拆除面積合計數及各類構造之拆除單價。又表 14-15 其他土地改良物第四層以上之補償面積，請比照本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例按合法建築物重建價格 50%計算。另表 14-3 部分日期所載年份有誤，請修正。         | (六)已修正。<br>1. 表 14-2 已加入拆除面積(實測面積)合計並增列單價欄。<br>2. 表 14-15 一樓到三樓以公共工程拆遷補償自治條例按合法建築物重建價格 70%計算；四到五樓以公共工程拆遷補償自治條例按合法建築物重建價格 50%計算。<br>3. 表 14-3 已修正日期年份。                                           | (六)<br>事業計畫 p14-5-7、<br>p14-21-23  |
|    |         | (七) 權變計畫頁 17-17 所載實施者獲配土地面積為 759.17 m <sup>2</sup> 與事業計畫頁 15-9 所載 848.34 m <sup>2</sup> 不一致。                                       | (七)已修正。權變計畫頁 17-17 所載實施者實際獲配土地持份比例為十分之 26354，持份面積為 848.34 m <sup>2</sup> 。                                                                                                                      | (七)權變計畫 p17-17                     |
|    |         | (八) 「實施者因折價抵付所實際獲配房屋面積 5,687.54 m <sup>2</sup> 」無法從權變計畫內容中覆核。                                                                      | (八)各分配單元面積均以載記於權變計畫頁 P11-10-20 中之表 11-5，得以檢核驗算。                                                                                                                                                 | (八)權變計畫<br>p11-10-p11-20           |
|    |         | (九) 事業計畫頁 15-10 實施者實際獲配之車位總價值 203,000,000 元與權變計畫頁 16-13 所載 205,200,000 元不一致，請修正相關數據。                                               | (九)已修正。本案車位總價值為 367,300,000 元，實施者實際獲配之車位總價值為 200,400,000 元，計有 82 個車位。                                                                                                                           | (九)權變計畫 p16-14                     |
|    |         | (十) 事業計畫頁 15-10 信託管理費請依實際合約金額認列並檢具合約影本。又事業計畫頁 3-1 載明「本案無信託」，請查明釐清。                                                                 | (十)有關辦理信託疑義，經評估本案擬不辦理信託，故共同負擔費用之信託管理費用已刪除。                                                                                                                                                      | (十)<br>事業計畫 p15-11;<br>權變計畫 p10-11 |
|    |         | (十一) 總樓地板面積及單元數量仍有不一致之情事，請重新檢視釐正。                                                                                                  | (十一)已修正。詳事都市更新審議資料表與業計畫表 10-5。                                                                                                                                                                  | (一)<br>事業計畫 P1V;P10-7              |
|    |         | (十二) 本府擔任實施者分回之住宅單元未來將作為公宅使用，依 106 年 9 月 1 日協商會議紀錄與事業計畫頁 10-3、10-7 所載公宅數量不符，請再予釐清。                                                 | (十二)遵照辦理。依臺北市府 106 年 9 月 1 日召開公有產權之權利變換分配單元調整及協商會議紀錄辦理：<br>(1). 臺北市府實施者身分分回：(A 棟：69 戶、B 棟：7 戶、1F 店舖：9 戶)共 85 戶。<br>(2). 臺北市府財政局地主身分分回：(B 棟：58 戶)共 58 戶。<br>(3). 中華民國國有財產署地主身分分回：(B 棟：9 戶)共 9 戶。 | (十二)<br>事業計畫 P10-3、10-7            |
|    |         | (十三) 事業計畫頁 10-7、10-15、15-3，本案 B 棟 2 樓部分空間規劃作為一般事務所或社福設施使用，惟樓層高度 3.05 公尺是否易有壓迫感，建議實施者納入考量。請同步修正事業計畫頁 15-3 之文字敘述。                    | (十三)本案二樓調整高度為 3.5 公尺，B 棟 2 樓扣除樓板後，淨高仍有約 2.8 公尺高，其高度作為一般事務所或社福設施屬合宜人體的高度，應無造成壓迫感之虞。                                                                                                              | (十)事業計畫 P10-17-20                  |
|    |         | (十四) 事業計畫頁 13-1 所載「本案實施經費由臺北市府編列連續預算全數負擔，更新完成後由所有權人配所有房地…」文字似有不妥，本案共同負擔係由本府編列連續預算先行代墊，所有權人以更新後土地及建築物折價抵付，建議修正文字，以茲明確。              | (十四)已修正                                                                                                                                                                                         | (十四)<br>事業計畫頁 P13-1                |
|    |         | (十五) 權變計畫頁 11-1 更新後總權利價值為 5,050,496,812 元與附錄一政大估價報告所載 5,141,924,025 元不一致。又權變計畫頁 16-11 房地所有權人實際應分配權利價值 3,677,202,387 元加計實施者實際分配權利價值 | (十五)已修正。本案於都市設計審議後，縮減車位數量與調整部分單元面積，再經估價後更新後總權利價值為 5,050,496,812 元。權變計畫頁 P16-11、14 與附錄一政大估價報告皆已調整修正。再經估價後，本案實施者所繳付的共同負擔費用為 1,871,635,344 元，                                                      | (十五)<br>權變計畫頁<br>P16-11、14、<br>附錄一 |

| 項次 | 審查幹事/委員 | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                                                                                                              | 實施者說明暨修正情形                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 修正頁次                                                                                                        |
|----|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |         | 1,400,860,128 元為 5,078,062,515 元與前開 2 種權值皆不一致，請查明修正相關數據。                                                                                                                       | 房地所有權人應分配權利價值為 3,178,861,468 元。由於，本案有六戶房地所有權人之應分配價值未達最小分配面積，且久久未能取得有效連繫；本案依都市更新條例第三十九條第二項之規定，土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人，其原有之合法建築物所有權則消滅；詳細情況請參權變計畫頁 15-1。<br>原六戶合法產權價值比例於所估更新後之權利價值為 13,097,307 元，暫不提列於權變計畫表 16-2 土地及建築物分配清冊（實施者）中；待實施者完成前項分配作業後，再由實施者提領此項權利價值。是故，權變計畫頁 P16-11 與 P16-14 中房地所有權人與實施者實際總和分配權利價值，未達更新後總權利價值。 |                                                                                                             |
|    |         | (十六)事業計畫頁 16-1，請將「交屋日」修正為「實際交屋日」。                                                                                                                                              | (十六)已修正                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | (十六)<br>事業計畫 p16-1、附錄四                                                                                      |
|    |         | (十七)事業計畫頁 18-1 實施進度所載內容與表 18-1 不相符，請重新檢視修正。                                                                                                                                    | (十七)已修正                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | (十七)<br>事業計畫 p18-1；<br>權變計畫 p20-1                                                                           |
|    |         | (十八)事業計畫頁 20-1 其他應加表明之事項，請加註「自本案完成產權登記且驗屋完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。房屋防水保固至少 2 年、結構體保固 15 年、裝修或其他 1 年，實施者於交屋同時並提供本府財政局保固書，確實保證交屋後維修服務。取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途（如陽台外推等）。」。 | (十八)已修正                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | (十八)<br>事業計畫頁 p20-1                                                                                         |
|    |         | (十九)事業計畫附錄一，請加入本府都市發展局 106 年 8 月 9 日北市都企字第 10636770900 號函。又本局 106 年 7 月 21 日及 106 年 8 月 11 日號函之第 2 頁有位置錯置情事，請修正。                                                               | (十九)已修正                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | (十)<br>事業計畫附錄一<br>P1-5、P1-9、P1-10-11                                                                        |
|    |         | (二十)建請修正以下誤植：<br>1. 事業計畫頁 5-37，請修正為「…載明增建建築物結構別及面積詳附錄『三』」。<br>2. 事業計畫頁 10-7，請修正為「社『福』設施」。<br>3. 事業計畫頁 13-1，請修正為「…以『臺北市府』擔任實施者…」。<br>4. 事業計畫頁 15-1「本案更新單元之土地所有權人為臺北市府…」誤植，請修正。  | (二十)<br>1. 已修正<br>2. 已刪除<br>3. 已修正<br>4. 已修正為「本案更新單元以權利變換方式實施。」                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | (二十)<br>1. 事業計畫頁 p5-42<br>2. 事業計畫頁 p10-7<br>3. 事業計畫頁 p13-1<br>事業計畫頁 p15-1<br>4. 事業計畫 P15-1；<br>權利變換計畫 P10-1 |
|    |         | (二十一)權變計畫頁 15-1、16-1 所載「7 位」採用現金補償者與表 15-1 所載「6 位」不一致，請查明修正。                                                                                                                   | (二十一)已修正                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | (二十一)<br>權變計畫 P15-1、<br>P16-1                                                                               |
|    |         | (二十二)權變計畫表 16-1 所載本府分配住宅單元共 58 戶，經查與本局 106 年 8 月 22 日北市財開字第 10630898700 號函                                                                                                     | (二十二)本案經查 B13-11F 及 B8-9F 等 2 戶住宅單元於法定選配期間已有私人所有權人申請分配，106 年 9 月 1 日召開公有產權之權利變換                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | (二十二)-                                                                                                      |

| 項次 | 審查幹事/委員      | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                                                                                                                                                   | 實施者說明暨修正情形                                                                                                                                                                                                  | 修正頁次                                      |
|----|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|    |              | 及本府 106 年 9 月 1 日召開公有產權之權利變換分配單元調整及協商會議紀錄結論不符(少列 B13-11F 及 B8-9F 等 2 戶住宅單元),請實施者查明釐清。                                                                                                                               | 分配單元調整及協商會議,貴局未有針對此 2 戶住宅單元提出調整申請分配。是故,貴局缺列此 2 戶住宅單元部份,本府將一併與其他所有權人提出換戶需求事宜辦理。                                                                                                                              |                                           |
|    |              | (二十三)請實施者提供三家專業估價事務所之完整估價報告供參。                                                                                                                                                                                      | (二十三)遵照辦理。                                                                                                                                                                                                  | -                                         |
|    |              | (二十四)權變計畫附錄二、斯文里三期未購清冊不完整,請實施者依附件截至 106 年 10 月 30 日未申購清冊查明釐清。                                                                                                                                                       | (二十三)已修正。                                                                                                                                                                                                   | (二十四)<br>權變計畫附錄二                          |
|    |              | (二十五)事業計畫綜 1-1,106 年 11 月 24 日幹事及權變小組審查公辦都更專案會議意見表請加入本局意見:「本案本局以 106 年 11 月 2 日北市財開字第 10631160700 號函復本市都市更新處就實施者擬具之事業計畫及權利變換計畫案【送件版】提出建議修正意見,惟查案附所送事業計畫及權利變換計畫案【送件版】尚未依本局意見辦理修正,請實施者依本局 106 年 11 月 2 日所提建議修正意見辦理。」。 | (二十五)有關財政局 106 年 11 月 2 日北市財開字第 10631160700 號函建議修正意見之回應說明如下:<br>1. 有關文字、數據誤植及數據連動修正等,皆已修正。<br>2. 有關 4 樓以上土地改良物拆遷補償費用應依「本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」按合法建築物重建價格 50%提列之意見,已依意見修正,修正後土地改良物拆遷補償費用修正為 13,145,303 元(未扣除拆除費用)。 | (二十五)<br>事業計畫<br>P14-21-P14-23            |
|    |              | (二十六)事業計畫頁 15-11 表 15-14 所載停車位 148 部與事業計畫頁 IV 所列 159 部不一致,請說明。                                                                                                                                                      | (二十六)已修正,停車位 153 部。表 15-13                                                                                                                                                                                  | (二十六)<br>事業計畫 P15-12                      |
| 三  | 財政局<br>黃幹事宏玲 | (一)依實施者說明本案 5 筆建物領有使照但未辦保存登記是否得依提列總表規定提列合法建物拆遷補償費及合法建物拆遷安置費,請更新處釐清。                                                                                                                                                 | (一)本府已預先提列該 5 筆未辦保存登記之拆遷補償費,俟現住人依相關規定檢附相關證明文件並辦理第一次建物登記後,本府始得撥付建物拆遷補償費及合法建物拆遷安置費。                                                                                                                           | -                                         |
|    |              | (二)表 14-2 其他土地改良物拆除費用表內編號 29 之建物門牌未出現在附錄表 3-1 更新單元增建建築物現況表內,請查明釐清,另表 14-2 其他土地改良物拆除費用表仍請增列拆除面積合計欄位。                                                                                                                 | (二)附錄 3-1 已修正,表 14-2 增列拆除面積合計欄位。                                                                                                                                                                            | (二)<br>事業計畫<br>p14-5-p14-6、<br>事業附錄三 P3-5 |
|    |              | (三)表 15-3 營建費用計算表內總樓地板面積、樓層面積仍與都市更新審議資料表不一致,請釐清修正。                                                                                                                                                                  | (三)已修正。                                                                                                                                                                                                     | (三)<br>事業及權變計畫更新<br>審議資料表                 |
|    |              | (四)依提列總表規定鄰房鑑定費需檢附鑑定範圍圖與戶數說明,請修正。                                                                                                                                                                                   | (四)鄰房鑑定範圍詳事業計畫附錄 8-1-2。                                                                                                                                                                                     | (四)事業計畫附錄 8-1-2                           |
|    |              | (五)本案承攬契約印花稅之提列,仍請依財政部函示以合約所載金額扣除營業稅後金額計算(即以價金÷1.05 換算為未稅金額),本案目前多項費用雖尚未發包後續是否涉及合約而有以合約所載金額扣除營業稅問題,仍請釐清確認。                                                                                                          | (五)本案依提列總表之規定僅有「不動產估價費用」、「更新測量費用」及「交通影響評估費用」需檢附合約,上述項目費用均依財政部函示以合約所載金額扣除營業稅後金額計算,詳事業計畫表 15-10。至其他如重建費用項下之營建費用、建築設計案等實際決標費用,將於招標時依政府採購法及本府採購法規等相關規定辦理。                                                       | (五)<br>事業計畫 P15-10;<br>權利變換計畫 P10-10      |
|    |              | (六)本案讓受不動產契據印花稅及營業稅請詳列實施者及土地所有權人實際分配面積之參考依據並請製表說明,以利核對。                                                                                                                                                             | (六)實施者及土地所有權人實際分配面積及價值,詳參權利變換計畫表 16-1,實際獲配土地面積,詳參表 17-1。                                                                                                                                                    | (六)<br>事業計畫 P15-10;<br>權利變換計畫 P10-10      |
|    |              | (七)銷售管理費實施者實際分配之單元總價值與權變計畫 P16-13 表 16-12 土地及建築物分配清冊(實施者)實施者實際分配之單元總價值不一致,請釐清修正。                                                                                                                                    | (七)已修正。本案實施者實際獲配單元價值為 1,391,260,128 元。                                                                                                                                                                      | (七)權變計畫 P16-13                            |

| 項次 | 審查幹事/委員                  | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                                                                                                                                                  | 實施者說明暨修正情形                                                        | 修正頁次                                 |
|----|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|    |                          | (八) 本案屬公辦都更是否提列銷售管理費仍請更新處釐清。                                                                                                                                                                                       | (八) 有關提列銷售管理費之疑義，經檢討後不予提列，故本案共同負擔費用之銷售管理費用已刪除。                    | (八)<br>事業計畫 P15-11；<br>權利變換計畫 P10-11 |
|    |                          | (九) 信託管理費依提列總表規定須檢具合約影本，並以合約金額提列，本案目前並未提供，另本案是否辦理信託，請更新處協助釐清。                                                                                                                                                      | (九) 有關辦理信託疑義，經評估本案擬不辦理信託，故共同負擔費用之信託管理費用已刪除。                       | (九)<br>事業計畫 p15-11；<br>權變計畫 p10-11   |
|    |                          | (十) 表 14-3 地上物拆遷期限明細表請依現況修正。                                                                                                                                                                                       | (十) 已修正。                                                          | (十)<br>事業計畫 P14-7                    |
|    |                          | (十一) 事業計畫 P15-1 所述本案更新單元之土地所有權人為臺北市政府，與產權不一致，請修正。                                                                                                                                                                  | (十一) 已修正。                                                         | (十一)<br>事業計畫 P15-1；<br>權利變換計畫 P10-1  |
|    |                          | (十二) 事業計畫表 15-4 營建費用估算表，應含勞工安全衛生費、空氣汙染防制費、施工稅捐、利潤及管理費，請修正。                                                                                                                                                         | (十二) 已修正。                                                         | (十二)<br>事業計畫 P15-5；<br>權利變換計畫 P10-5  |
|    |                          | (十三) 現金流量分析表「折價抵付房地價值」項目，請修正為「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」。                                                                                                                                                                   | (十三) 已修正。                                                         | (十三)<br>事業計畫 P15-14                  |
|    |                          | (十四) 上開意見涉及相關連動數據及權變計畫請併同修正。                                                                                                                                                                                       | (十四) 遵照辦理。                                                        | -                                    |
|    |                          | (十五) 以上幹事意見僅供參，請法令機關更新處查核是否符合費用提列總表及工程造價等規定，並請承辦單位詳予檢視各費用項目計算公式及結果之正確性及修正情形。                                                                                                                                       | (十五) 敬悉。                                                          | -                                    |
| 四  | 地政局<br>洪幹事子佩             | 業依前次幹事會意見修正，本局無意見。                                                                                                                                                                                                 | 敬悉。                                                               | -                                    |
| 五  | 新工處<br>陳幹事家邦<br>(書面意見)   | (一) 本案依事業計畫書 P8-1、P10-1、10-1 及 P11-15 鋪面配置圖有關更新單元東側毗鄰之現有巷道係以磚面鋪設 1 節，請再確認未來是否供車輛通行，若供車輛通行時因磚面易遭車輛輾壓損壞造成維護困難，請再考量鋪設其他如 AC 鋪面之可行性，另該現有巷道未來仍請由使用管理單位自行維管。                                                             | (一) 依指陳意見納入後續統包廠商招標文件中。另因本案後續完工後本基地範圍 2 筆土地將合併，後續現有巷道將由管理委員會維護管理。 | -                                    |
|    |                          | (二) 另依前揭 P11-15 鋪面配置圖更新單元北側毗自建建築線置排水溝間之公有人行道將進行鋪面整治 1 節，請依據臺北市政府工務局編印「臺北市政府工務局工程標準圖」之之人行道鋪面相關圖說辦理，惟若將變更基地外公有人行道為高壓磚以外材質時，則應檢附相關圖說以書面向新工處提出人行道認養申請，並負後續維管之責；認養申請方式及應備證件可至「臺北市民 e 點通」網站輸入【人行道認養】進行查詢，並俟新工處審核同意後始能施作。 | (二) 依指陳意見納入後續統包廠商招標文件中。                                           | -                                    |
| 六  | 交通局<br>謝幹事霖霆<br>(蕭技士潤君代) | (一) 事業計畫<br>1. 請補充本案於開發完成後之停車空間(含臨停、裝卸貨等)應滿足自身需求並基地內部化，未來將不得再向本                                                                                                                                                    | (一)<br>1. 本案總共設置 153 部汽車停車位，已滿足社區週邊停車需求，未來達同地主分回部分將納入管理公約中統一管理。   | (十三)<br>事業計畫 P10-10-12               |

| 項次 | 審查幹事/委員                          | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                                 | 實施者說明暨修正情形                                                                                              | 修正頁次                             |
|----|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|    | (書面意見)                           | 市交通相關單位申請開放路邊停車，並納入買賣公約或管理公約內。                                                                    |                                                                                                         |                                  |
|    |                                  | 2. P.10-9，基地平面層停車場出入口處請補充設置警示設施。                                                                  | 2. 遵照辦理，將於出入口設置警示燈、凸透鏡。                                                                                 | 2. 詳見交評 P5-20                    |
|    |                                  | 3. P.11-11，基地南側已退縮補足 8M 車道空間並與道路順平，惟退縮空間不可有植栽或樹穴，請修正，其餘相關圖說請一併修正。                                 | 3. 遵照辦理。詳見全區配置圖 10-3(P10-8)及景觀剖面圖 11-19(P11-16)。                                                        | 3. 事業計畫 P10-8、P11-16             |
|    |                                  | 4. P11-11，車道出入口東側樹穴請移除，避免阻擋東側巷道通行車輛與停車場進出車輛之視線，其餘相關圖說請一併修正。                                       | 4. 遵照辦理。                                                                                                | 4. 事業計畫 P11-11                   |
|    |                                  | 5. 事業計畫平面層配置(P.11-11，南側人行空間樹穴及車道出入口東側樹穴)、汽車停車位數(P. IV)與交評報告(平面圖:P.5-12、13、汽車格位數:第 5 章)不一致，請確認並修正。 | 5. 遵照辦理，已重新檢視並修正。                                                                                       | 5. 詳見交評 P.5-12、13<br>5.1 節、5.6 節 |
|    |                                  | 6. P.10-9，右下圖例最下方「自行車停放空間」圖示及部分文字缺漏，請參照 P11-10 補上。                                                | 6. 遵照辦理。圖面標記已增加「自行車停放空間」，詳見全區配置圖 10-3(P10-8)。                                                           | 6. 事業計畫 P10-8                    |
|    |                                  | (二) 交評報告<br>1. 前次意見未修正：民權西路雙向各 1 公車專用道，請於第二章現況中註記。                                                | (二)<br>1. 遵照辦理，已補充於現況中。                                                                                 | (二)<br>1. 交評 P2-2。               |
|    |                                  | 2. 本次新增意見：<br>(1) 事業計畫審議資料表法定汽車位為 151 輛，實設汽車停車位為 158 輛，惟 5.1 節基地停車數量設置檢討及 5.6 節內文汽車數量不符，請釐清並修正。   | 2.<br>(1) 遵照辦理，已重新檢視，修正法定車輛為 153 輛。                                                                     | 2.<br>(1) 詳見交評 5.1 節、5.6 節       |
|    |                                  | (2) 事業計畫(P.11-11)與交評報告(P.5-12、13)平面層配置圖不一致(南側及停車場出入口東側樹穴)。                                        | (2) 遵照辦理，已重新檢視並修正。                                                                                      | (2) 詳見交評 P.5-12、13               |
| 七  | 建管處<br>王幹事光宇<br>(李育欣代)<br>(書面意見) | (一) 請確認修正說明與修正頁次是否相符。                                                                             | (一) 遵照辦理。                                                                                               | -                                |
|    |                                  | (二) 住四做一般零業業甲組，附條件允許部分，請依規定檢討並敘明。                                                                 | (二) 遵照辦理。補充附條件允許說明於事業計畫表 10-5。                                                                          | (二) 事業計畫 P10-7                   |
|    |                                  | (三) 1 樓安全梯門扇開啟方向仍有錯。                                                                              | (三) 已更正。報告書一樓平面圖皆已更正完成，詳見圖 10-8(P10-13)。                                                                | (三) 事業計畫 P10-13                  |
|    |                                  | (四) 本案仍請依建築技術規則建築設計施工編第十章無障礙建築物及無障礙設施設計規範檢討。                                                      | (四) 補充詳圖 11-23。                                                                                         | (四) 事業計畫 P11-20                  |
|    |                                  | (五) 鄰棟間隔未檢討。                                                                                      | (五) 本案依自治條例第 2 條、第 19 條規定檢討：地上兩幢建築物之鄰棟間隔，依第四種住宅區規定，不得小於 2 公尺；本案牆心柱心距離 4 公尺、淨寬 3 公尺，均符合規定。詳見事業計畫圖 10-11。 | (五) 事業計畫 P10-16                  |
| 八  | 都發局設計科<br>謝幹事受成                  | (一) 本案前於 106 年 12 月 21 日 486 次都審委員會決議修正後通過。                                                       | (一) 遵照辦理。                                                                                               | -                                |

| 項次 | 審查幹事/委員                | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                                                                                                                                         | 實施者說明暨修正情形                                                 | 修正頁次                               |
|----|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|    | (書面意見)                 | (二) 委員會決議如下:<br>1. 開放空間及景觀部分:<br>(1) 有關東南側廣場空間部分, 請考量高程差再適度開放處理, 圍塑欄杆請取消。                                                                                                                                 | (二)<br>1.<br>(1) 遵照辦理。詳圖 12-4-8。                           | (三)<br>1.<br>(1) 事業計畫 P12-3、P12-10 |
|    |                        | (2) 同意目前基地西側規劃設計方案, 至南側請規劃連續性樹穴並栽植喬木, 至少應達人行淨寬 2 公尺以上。                                                                                                                                                    | (2) 遵照辦理。詳圖 11-14-15。                                      | (2) 事業計畫 P11-11-12                 |
|    |                        | (3) 基地東側現有巷應維持現況使用, 並補充套繪現況實測圖及相關充明。                                                                                                                                                                      | (3) 遵照辦理。補充實測圖詳圖 11-22。                                    | (3) 事業計畫 P11-19                    |
|    |                        | (4) 請補充空調主機於景觀模擬圖及相關圖說, 並應考量遮蔽綠美化, 避免影響整體景觀。                                                                                                                                                              | (4) 遵照辦理。詳圖 11-21。                                         | (4) 事業計畫 P11-18                    |
|    |                        | 2. 交通及動線規劃部分:<br>(1) 消防車輛救災作業位置請以基地北側 2 處為原則, 其餘 3 處請取消。                                                                                                                                                  | 2.<br>(1) 遵照辦理, 依都審大會結論宅宅仍應考量安全問題固保留西側與南側消防作業空間。詳圖 12-5-8。 | 2<br>(1) 事業計畫 P12-10               |
|    |                        | (2) 原則同意本案停車位配置及車道位置。                                                                                                                                                                                     | (2) 遵照辦理。                                                  | -                                  |
|    |                        | 3. 本案規劃一幢兩棟之建築物, 應預為考量地震時連接兩棟之結構安全性。                                                                                                                                                                      | 3. 遵照辦理, 結構採伸縮縫處理並設置遮雨棚。詳見圖 10-10(P10-15)。                 | 3. 事業計畫 P10-15                     |
|    |                        | 4. 本案為易淹水區域, 車道出入口建議加設水閘門。                                                                                                                                                                                | 4. 遵照辦理。詳見圖 10-8(P10-13)。                                  | 4. 事業計畫 P10-13                     |
| 九  | 法務局<br>張幹事雅雯<br>(書面意見) | 業依前次幹事會意見修正完竣。                                                                                                                                                                                            | -                                                          | -                                  |
| 十  | 消防局<br>林幹事清文<br>(書面意見) | (一) 規劃於基地西側及南側之救災活動空間範圍內含人行道, 救災活動空間範圍應與道路順平(高程順平無落差), 且不可有障礙物、固定設施或植栽等。                                                                                                                                  | (一) 補充說明詳圖 12-3                                            | (一) 事業計畫 P12-5                     |
|    |                        | (二) 請確認雲梯消防車進入及駛離規劃於基地西側及南側救災活動空間之動線, 若無法順向駛離, 請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離, 並依前述指導原則第一、(三)點所附圖例之規定, 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各區域防災特性之消防車行駛需求(順向進入及駛離), 並於大龍街 89 巷道路留設轉彎截角且於計畫書內標示其尺寸, 且救災動線至少應保持 4 公尺以上之淨寬, 及 4.5 公尺以上之淨高。 | (二) 補充截角與順向說明詳圖 12-3                                       | (二) 事業計畫 P12-5                     |
|    |                        | (三) 基地南側救災活動空間範圍規劃於鄰地上, 且其範圍與植栽位置部分重疊, 請確認救災活動空間規劃位置之妥適性, 及其上方均保持淨空, 不影響雲梯消防車停放及操作。                                                                                                                       | (三) 樹穴位置不會重疊, 且保持上方淨空。詳圖 12-3                              | (三) 事業計畫 P12-5                     |
| 十一 | 都發局<br>都市規劃科<br>蘇幹事芯慧  | (一) 事業計畫 p. 10-2 請釐清本府分回樓地板部分, 除公共住宅外是否仍有其餘社福設施, 倘無請修正文字, 併請釐清權變計畫 P6-2 內容。                                                                                                                               | (一) 已修正。本案無社福設施。                                           | (一) 事業計畫 P10-2<br>權變計畫 P6-2        |

| 項次 | 審查幹事/委員 | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                                     | 實施者說明暨修正情形                                                                                                                                                                                                                  | 修正頁次                       |
|----|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|    |         | (二)全案土地使用業依前次幹事會意見釐清修正為一般零售業甲組，惟依本市主管自治條例一般零售業甲組一般性規範須鄰接 8 公尺以上計畫道路，部分細項得鄰接 6 公尺以上計畫道路，後續使用仍應依土管規定辦理。 | (二)遵照辦理。補充附條件允許說明於事業計畫表 10-5。                                                                                                                                                                                               | (二)事業計畫 P10-7              |
|    |         |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                             |                            |
| 十二 | 張委員鈺光   | 1. P13-2 選配原則之順序，請釐清並修正。                                                                              | 1. 已修正                                                                                                                                                                                                                      | 1. 事業計畫 P13-2-P13-3        |
|    |         | 2. 本案後續提供作公共住宅使用，請補充公共住宅管理規約之說明。                                                                      | 2. 本案由實施者臺北市府與臺北市府市有土地與國有土地分回之住宅單元，擬做為公共住宅使用。將比照公共住宅住戶違規扣點辦法進行管理(附錄 4-3 頁，公共住宅住戶違規扣點辦法)。                                                                                                                                    | 2. 事業計畫附錄四 P4-3            |
| 十三 | 簡委員伯殷   | (一)一樓一般零售業若上部空間有公共管路須明白告知選配戶，及取得同意書。                                                                  | (一)遵照辦理。目前規劃不會通過一樓一般零售業的上部空間，會以管委會管理之公共空間設置公共管道，並於後續統包廠商招標文件中要求廠商檢討標註公共管路位置。                                                                                                                                                | -                          |
|    |         | (二)地下室有 153 車位，車道寬度需標記，並考慮柵欄機械寬度。                                                                     | (二)遵照辦理。詳見圖 10-8(P10-13)                                                                                                                                                                                                    | (二)事業計畫 P10-13             |
|    |         | (三)本案一房型有 2 種，請考量排油煙機排煙功能(如：管路過長)，樓層高度為 305 公分且不得穿樓，請檢討淨高是否足夠。                                        | (三)遵照辦理。廚房靠外設置，靠走道設置之廚房，會連接走道的公共排煙管統一排出。排煙管道出口避開落地門窗設置，扣除 80CM 標深與 15CM 風管，淨高仍有 210CM。                                                                                                                                      | -                          |
|    |         | (四)營業稅應以價值 5%計算，所有權人是否需補繳差價，請釐清。                                                                      | (四)已修正，依據臺北市府都市發展局 106 年 10 月 25 日北市都授新字第 10632323700 號函「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」財務計畫與權利變換費用類別編號 12 之審議原則，營業稅以經主管機關核定後權利價值之房屋價值為基準提列；另營業稅法施行細則第 18 條規定，營業人以貨物或勞務與他人交換貨物或勞務者，其銷售額應以換出或換入貨物之時價，從高認定。即是以建物及土地分算價值，取高者課營業稅。 | (四)事業計畫 P15-9；權利變換計畫 P10-9 |
|    |         | (五)請說明本案拆遷補償費發放及差額找補後續處理方式。                                                                           | (五)有關本案拆遷補償及安置費用處理及發放時機，詳參事業計畫 CH14；公辦都更差額價金繳納時點依權利變換實施辦法第 25 條，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起 30 日內繳納或領取；本案已配合都更中心、中國建經、兆豐銀行組成團隊主動訪查增購戶是否有金融諮詢協助需求。                                                                           | (五)事業計畫 P14-1-P14-23       |
|    |         | (六)請補充一樓空調機位置及招牌規劃之剖面圖。                                                                               | (六)補充詳圖 11-20-21                                                                                                                                                                                                            | (六)事業計畫 P11-17-18          |
| 十四 | 簡委員裕榮   | 請說明產權疑義戶未分配 6 戶及查封和限制登記戶之情形。                                                                          | 產疑戶 6 戶中有 1 戶購入基地土持(所有權人黃萬勝)，惟因選配期間未參與選配，依法由實施者代為抽籤選配；另 5 戶未購基地土持，依法不能參與更新後分配，依都更條例第 39 條第二項由實施者委託估價師估定更新前價值補償後，由實施者取得其權利。另本更新單元內有查封限制登記等事項，實施者將發函士林地發法院說明本案，依更新條例第 40 條轉載於更新後房地。                                           | -                          |

| 項次 | 審查幹事/委員         | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                        | 實施者說明暨修正情形                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 修正頁次                                                    |
|----|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 十五 | 詹委員勳敏           | 請說明產權疑義戶未分配 6 戶，可否合併選配及有無限制選配時間。                                                         | 本案因更新前未購基地土持而未達最小分配單元共五戶、11 人，且無法聯繫所有權人；依都更條例 39 條第二項由實施者查定更新前價值補償。因該戶僅擁有更新前建物價值，縱使合計權值亦未達更新後最小分配單元。所有權人陳秀慧為不願分配。                                                                                                                                                                                                                                                     | -                                                       |
| 十六 | 遲委員維新           | 請補充說明設計太陽能板之效益。                                                                          | 目前規劃太陽能板斜屋頂型系統其發電效率為(房屋坪數/2.2=設置 kW 數): 24 坪/2.2 = 10.90kW，以每 kW 建置成本 7 萬來估算，試算結果為：<br>1. 年發電量: 14004.34 度<br>2. 年賣電收入: 85473 元(106 年每度電收購價: 6.1033 元/度)<br>3. 總建置成本: 76.3 萬新台幣<br>4. 回收年限: 8.9 年                                                                                                                                                                     | (註: 太陽能板由實施者自行編列經費，不列入共同負擔。)詳見事業計畫 P15-5; 權利變換計畫 P10-5。 |
| 十七 | 張委員杏端<br>(書面意見) | 估價報告書 P78 合併前比準地土開法，陽臺及梯廳: 932.93 坪，係屬錯誤，正確面積應為 500 多坪，請列出正確的計算過程及結果。                    | 正確數字為 518.30 坪，誤植處已修正，另經檢視 P117 合併後之土地開發分析表亦有誤植，正確數字為 547.73 坪，亦一併修正。                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 估價報告書 P78                                               |
| 十八 | 承辦科審查意見         | (一) 建築設計部分：<br>1. 請於第 10 章建築與建計畫補充說明有無違背建築法第 44 條及臺北市時空地使用規則及臺北市土地使用管制自治條例之規定。           | (一)<br>1. 遵照辦理。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | (一)<br>1. 事業計畫 P10-6                                    |
|    |                 | 2. 請於標準層(一樓)平面檢討圖中標示更新成果告示牌之設置位置及尺寸。                                                     | 2. 詳事業計畫圖 11-24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2. 事業計畫 P11-21                                          |
|    |                 | 3. 未檢附無障礙空間規劃說明圖，請釐清。                                                                    | 3. 詳事業計畫圖 11-23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3. 事業計畫 P11-20                                          |
|    |                 | 4. P12-5 防災計畫圖，經檢視消防車救災活動空間與基地南側植栽重疊，請釐清。                                                | 4. 已修正，詳事業計畫圖 12-5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4. 事業計畫 P12-10                                          |
|    |                 | 5. P11-16 請標示各樹穴剖面及覆土深度尺寸。                                                               | 5. 已修正，詳事業計畫圖 11-19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5. 事業計畫 P11-16                                          |
|    |                 | (二) 財務計畫部分：<br>1. P15-5 鄰房鑑定費用請檢附鑑定範圍圖。<br>2. 本案人事行政費(5%)、銷售管理費(3%)、風險管理費(8%)提列之合理性及必要性。 | (二)<br>1. 有關鄰房鑑定部分，目前尚未發包，待實際發包後補正鑑定範圍圖。此部分提請大會決議。<br>2. 本案為本府自行實施推動公辦都更，本府編列預算支付都更過程的成本(即「共同負擔」)，本府除更新後「共同負擔」抵付所分回房地外(即全體市民財產)，亦有以公地主身份分回之房地(即公產權益)，另本案地區為整宅多為弱勢住戶(即私產權益)亦須照顧，故本案規劃過程即公平、公正、公開並顧及全體市民權益、公產權益、私產權益，先予敘明。另本案共同負擔費用提列均符合「本市都市更新事業及權利變換計畫內容有關費用提列總表」之規定，經檢討相關管理費用提列合理性後，本案調整銷售管理費提列內容，相關管理費用提列合理性說明如下：<br>(1) 人事行政管理費<br>本府自行實施戮力推動本公辦都更，本案公有土地(含市有及國有)比 | -<br>2. 事業計畫 p15-11; 權變計畫 p10-11                        |

| 項次 | 審查幹事/委員 | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                     | 實施者說明暨修正情形                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 修正頁次                        |
|----|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|    |         |                                                                                       | <p>例雖達 31.84%，惟私有所有權人高達 226 人產權複雜遠高於一般民辦都更(至多 70 人)，本府並未因公有地參與都更而有風險及衍生人事行政成本較低之情事，合先敘明。以溝通為例自 104 年 10 月迄今辦理三波逾 50 場次以上各式說明並記錄(尚不含家戶親訪、電話訪問、郵寄訪調、跨局處協調等)，且自 104 年 10 月迄今皆派駐人員於當地專案工作站服務居民，其人事、行政、各項法律及會計支出遠高於一般民辦都更。另依據提列總表規定，如遇國宅、整宅、遷建住宅等特殊情形都市更新案件，其人事行政管理費率仍得以 5% 提列；本案人事行政管理費遠高於一般民辦都更案，本案提列 5% 人事行政管理費用確屬合宜。</p> <p>(2) 風險管理費</p> <p>本案為本府自行實施推動本公辦都更(即不以營利為導向)，惟應對市議會及全體市民財產負責，故都更過程的全部成本「共同負擔」抵付所分回房地，本府並未因公有地參與都更而有風險較低之情事，仍當考量未來人力市場、原物料價格波動及銷售市場變動等影響，恐發生後續工程發包金額超出預期金額或更新後售價不如預期，導致銷售金額不足抵付實施者所支付之都更成本(共同負擔)。本案除考量公益性外，亦須評估後續風險承擔之能力，另建議計入上開風險管理費，故本案建議提列風險管理費 138,639,656 元(約 8.00%)。</p> <p>(依提列總表規定本案面積規模 3,000 至 4,000 平方公尺、人數規模 4【(門牌戶數+土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集)÷2，介於 76 至 125 人間]，風險管理費上限為 13.25%)</p> |                             |
|    |         | 3. P15-11 補充共同負擔比例(應與權變計畫所載一致)。                                                       | 3. 已補充說明。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3. 事業計畫 P15-12；權利變換計 P10-12 |
|    |         | 4. 有關部分所有權人繳交高額差額價金，請說明後續處理方式，提請大會討論。                                                 | 4. 公辦都更差額價金繳納時點依權利變換實施辦法第 25 條，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起 30 日內繳納或領取；故實際繳納時點為完工後。惟本案基於公辦都更精神，已責成金融法律駐地諮詢承辦團隊，都更中心、中國建經、兆豐銀行等組成小組就增購金額達 300 萬以上之所有權人主動發函要求金融徵信、財力證明，以協助所有權人評估自身增購能力；且兆豐銀行大稻埕分行也規劃 107 年 1 月 15 日-19 日於分行開辦諮詢窗口；另於 107 年 1 月 13 日、18 日於斯文里公辦都更工作站駐地開辦駐地諮詢。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 4. -                        |
|    |         | (三) 權利變換及估價部分：<br>1. 權變 P11-1 戴德梁行住宅平均單價(658,688 元)鑑價機構鑑價結果表與估價報告書(660,149 元)不一致，請釐清。 | (三)<br>1. 已修正單價為(658,688 元)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | (三)<br>1. 權變計畫附錄 P1-45      |
|    |         | 2. 權變 P11-10、11-20 房地及車位總價不一致，請釐清。                                                    | 2. 已修正，更新後房地總價值為 4,683,196,812 元，車位總價值為 367,300,000 元。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2. 權變計畫 P11-10              |

| 項次 | 審查幹事/委員 | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                    | 實施者說明暨修正情形                                                                                                | 修正頁次                             |
|----|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|    |         | 3. 請確認權變 P16-1 所有權人數及未達最小分配人數，並補充說明有無合併選配之可能。                        | 3. 本案因更新前未購基地土持而未達最小分配單元共五戶、11 人，且無法聯繫所有權人；依都市更新條例 39 條第二項由實施者查定更新前價值補償。因該戶僅擁有更新前建物價值，縱使合計權值亦未達更新後最小分配單元。 | 3.-                              |
|    |         | (四) 人民陳情部分<br>歷次陳情人陳情意見，請實施者於計畫書陳情意見綜理回應表內依時間順序載明並妥予回應，說明相關溝通協調處理情形。 | (四) 已修正。                                                                                                  | (四)<br>事業計畫<br>綜 P3-1-8、綜 P4-1-6 |
|    |         | (五) 其他<br>1. 綜 1-1 幹事會之財政局意見請納入。                                     | (五)<br>1. 已修正。                                                                                            | (五)<br>1. 事業計畫綜 1-1              |
|    |         | 2. P13-1 餘字及實施者應為臺北市府、綜 5-1 應為 106 年 7 月 23 日請修正。                    | 2. 已修正。                                                                                                   | 2. 事業計畫 P13-1、綜 5-1              |
|    |         | 3. 附錄 4-5 住戶管理規約部分，無檢附供人行走之地面位置示意圖及專有共有平面示意圖。                        | 3. 已修正。                                                                                                   | 3. 事業計畫附錄四 P4-5                  |
|    |         | 4. P5-33 表 5-6 合法建物樓層分布表，請依謄本及現況樓層分列說明。                              | 4. 已修正。                                                                                                   | 4. 事業計畫 P5-33                    |
|    |         | 5. 建築面積檢討表車位數(153 位)、開挖率(70.76%)與審議資料表數字(158 位)、開挖率(72.09%)不符，請釐清。   | 5. 已修正。詳都市更新審議資料表與業計畫表 10-5。                                                                              | 5. 事業計畫 PIV;P10-7                |
|    |         | 6. P1-1 法令依據部分說明請修正為依都市更新條例第 19 條及第 29 條規定擬訂本案都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核。   | 6. 已修正。                                                                                                   | 6. 事業計畫 P1-1、權變計畫 P1-1           |
|    |         | 7. P1-2 劃定更新單元圖請補充本案之範圍。                                             | 7. 已更新。                                                                                                   | 7. 事業計畫 P1-2                     |
|    |         | 8. P2-1 基地位置說明應說明為 106 年 2 月 15 日公告之劃定。                              | 8. 已修正。                                                                                                   | 8. 事業計畫 P2-1；權變計畫 P2-1           |
|    |         | 9. P2-2 更新單元標示範圍有誤，請修正。                                              | 9. 已更新。                                                                                                   | 9. 事業計畫 P2-2                     |
|    |         | 10. P5-43 表 5-8 周邊更新單元表與 P5-48 周邊更新地區，劃定公告時間不一致，請修正。                 | 10. 已修正                                                                                                   | 10. 事業計畫 P5-50                   |
|    |         | 11. P5-50 請補充說明各停車場開房計收費方式之表格。                                       | 11. 已修正，新增表 5-11 周邊停車場收費方式說明。                                                                             | 11. 事業計畫 P5-51                   |
|    |         | 12. P6-1 請補充本案相關都市計畫書內容摘要，另都市設計準則請修正為最新進度。                           | 12. 已更新。                                                                                                  | 12. 事業計畫 P6-1                    |
|    |         | 13. P6-3、6-4 圖例缺更新單元範圍，請補充。                                          | 13. 已更新。                                                                                                  | 13. 事業計畫 P6-3-4                  |
|    |         | 14. P7-1 處理方式說明請修正為依都市更新條例第 9 條規定辦理，另區段劃分說明屋齡年份有誤。                   | 14. 已更新。                                                                                                  | 14. 事業計畫 P7-1                    |

| 項次 | 審查幹事/委員 | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                          | 實施者說明暨修正情形                        | 修正頁次                                  |
|----|---------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
|    |         | 15. P8-1 區內或鄰近地區興建改善計畫第二點請刪除，第四點請修正為最新進度，P8-2 圖例修正為更新單元範圍。 | 15. 已更新。                          | 15. 事業計畫 P8-1                         |
|    |         | 16. P9-1 請補充文化局有無歷史古蹟及相關函文於附錄頁次，若有請於內文中補述。                 | 16. 本案無歷史古蹟及保護樹木。函文詳事業計畫附錄 P1-32。 | 16. 事業計畫附錄 P1-32                      |
|    |         | 17. P10-2 允許使用組別請補充一般事務所說明。                                | 17. 已更新。                          | 17. 事業計畫 P10-2                        |
|    |         | 18. 第 10 章請補充各層平面面積檢討圖及各尺寸標示及底圖文字標示不清。                     | 18. 已更新。                          | -                                     |
|    |         | 19. P10-33 請釐清喬木樹種是否為大喬木，如是請依審議通案原則修正。                     | 19. 已更新。                          | 17. 事業計畫 P10-32-33                    |
|    |         | 20. P11-1 航照圖底圖解析度請提高。                                     | 20. 已更新。                          | 20. 事業計畫 P11-1                        |
|    |         | 21. P14-7 表 14-3 地上物拆遷期明細表請更新時程。                           | 21. 已修正。                          | 21. 事業計畫 P14-7                        |
|    |         | 22. P14-23 本案無違章戶說明四請刪除。                                   | 22. 已修正。                          | 22. 事業計畫 P14-23                       |
|    |         | 23. P15-1 請刪除本案更新單元之…文字。                                   | 23. 已修正。                          | 23. 事業計畫 P15-1；權變計畫 P10-1             |
|    |         | 24. 附錄 3-9 總計部分請刪除表頭。                                      | 24. 已修正。                          | 24. 事業計畫附錄三 P3-9                      |
|    |         | 25. 權變 P21-1 其他應表明事項與事業計畫不一致，請釐清。                          | 25. 已修正。                          | 25. 事業計畫 P20-1-P20-2；權變計畫 P21-1-P21-2 |
|    |         | 26. 有關審議資料表內數字與各章節戶數、面積、人數等內容數字不一致，請逐一檢視並修正。               | 26. 已修正。                          |                                       |
|    |         | 27. 報核後仍有所有權人提出換戶需求，請實施者儘可能協助換戶事宜。                         | 27. 遵照辦理。                         | -                                     |
| 十九 | 會議結論    | 一、本案尚有土地所有權人之陳情意見，請實施者加強溝通協調作成紀錄，併送審議會審議。                  | 一、遵照辦理。                           | -                                     |
|    |         | 二、請將都市設計審議委員會、幹事與委員複審意見列表說明並納入計畫書內載明。                      | 二、遵照辦理。                           | -                                     |
|    |         | 三、建築設計部分：請圖示空調主機位置及廣告招牌與 2F 以上空調室外機請併建築物立面整體規劃檢討，並補繪剖面圖示。  | 三、遵照辦理，詳事業計畫圖 11-21。              | 三、事業計畫 P11-18                         |

| 項次 | 審查幹事/委員 | 幹事（及權利變換計畫審查小組）意見                                                                       | 實施者說明暨修正情形 | 修正頁次 |
|----|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------|
|    |         | 四、財務計畫部分：請依前次委員及幹事意見修正，調整銷售管理費及風險管理費之費率、營業稅計算及共同負擔比例後檢視修正各項費用之合理性及必要性。                  | 四、遵照辦理。    | -    |
|    |         | 五、請依公有地管理機關、承辦科及幹事、委員及都設審議所提之相關意見，請嚴實檢討修正，修正計畫書相關書圖內容並檢附修正內容對照表後，於會議紀錄送達後 30 日內，申請召開聽證。 | 五、遵照辦理。    | -    |

**臺北市府擔任實施者擬具之**  
**「擬訂臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」**  
**都市更新審議案 幹事及權變小組審查公辦都更專案會議意見表**

幹事及權變小組審查公辦都更專案會議召開日期：106 年 11 月 24 日

| 項次 | 審查幹事/委員                            | 幹事（及權利變換計畫審查小組）意見                                                                             | 實施者說明暨修正情形                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 修正頁次                               |
|----|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 一  | 財政部<br>國有財產署<br>北區分署<br>(公有土地管理機關) | (六) 本案公有土地(含市有及國有)比例31.84%，因公有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量公有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。 | <p>(一)本案為本府自行實施推動公辦都更，本府編列預算支付都更過程的成本（即「共同負擔」），本府除更新後「共同負擔」抵付所分回房地外（即全體市民財產），亦有以公地主身份分回之房地（即公產權益），另本案地區為整宅多為弱勢住戶（即私產權益）亦須照顧，故本案規劃過程即公平、公正、公開並顧及全體市民權益、公產權益、私產權益，先予敘明。另本案共同負擔費用提列均符合「本市都市更新事業及權利變換計畫內容有關費用提列總表」之規定，經檢討相關管理費用提列合理性後，本案仍維持原計畫提列標準，相關管理費用提列合理性說明如下：</p> <p>1. 人事行政管理費<br/>           本府自行實施推動本公辦都更，本案公有土地(含市有及國有)比例雖達31.84%，惟私有所有權人高達226人產權複雜遠高於一般民辦都更(至多70人)，<u>本府並未因公有地參與都更而有風險及衍生人事行政成本較低之情事，合先敘明。</u>以溝通為例自104年10月迄今辦理三波逾50場次以上各式說明並記錄（尚不含家戶親訪、電話訪問、郵寄訪調、跨局處協調等），且自104年10月迄今皆派駐人員於當地專案工作站服務居民，其人事、行政、各項法律及會計支出遠高於一般民辦都更。另依據提列總表規定，如遇國宅、整宅、遷建住宅等特殊情形都市更新案件，其人事行政管理費率仍得以5%提列；本案人事行政管理費遠高於一般民辦都更案，本案提列5%人事行政管理費用確屬<u>合宜</u>。</p> <p>2. 銷售管理費<br/>           本案為本府自行實施支付都更過程的成本（即「共同負擔」），更新後「共同負擔」抵付所分回房地多以供作公益或公共住宅使用為主，但依據「臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例」之資金收入來源亦包含運用基金實施或參與都市更新事業之所得，故更新後「共同負擔」抵付所分回房地倘結束中繼安置、公共住宅階段任務後亦可透過公開標售方式處分挹注基金之開銷，以挹注推動其他公辦都更經費來源，惟建議本項目銷售管理費用計入風險管理費。</p> <p>3. 風險管理費<br/>           本案為本府自行實施推動本公辦都更（即不以營利為導向），惟應對市議會及全體市民財產負責，故都更過程的全部成本「共同負擔」抵付所分回房地，<u>本府並未因公有地參與都更而有風險較低之情事</u>，仍需考量未來人力市場、原物料價格波動及銷售市場變動等影響，恐發生後續工程發包金額超出預期金額或更新後售價不如預期，導致銷售金額不足抵付實施者所支付之都更成本(共同負擔)。本案除考量公益性外，亦須評估後續風險承擔之能力，另建議計入上開風險管理費，故本案建議提列風險管理費 18,045,785 元(約11.63%)。</p> | (一)<br>事業計畫 p15-10;<br>權變計畫 p10-10 |

| 項次 | 審查幹事/委員                           | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                                                                                                                                                                            | 實施者說明暨修正情形                                                                                                     | 修正頁次                                     |
|----|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|    |                                   |                                                                                                                                                                                                                                              | (依提列總表規定本案面積規模 3,000 至 4,000 平方公尺, 人數規模 4 [(門牌戶數+土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集)÷2, 介於 76 至 125 人間], 風險管理費上限為 13.25%)     |                                          |
|    |                                   | (二)本案共同負擔比例達 33.89%, 請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用, 再檢討其合理性與必要性, 調降共同負擔費用, 以維護土地所有權人權益。                                                                                                                                                               | (二)說明如(一)所示。                                                                                                   | -                                        |
|    |                                   | (三)本案容積獎勵達 50%, 請以適量且設計以地主需求為主要考量, 並避免對原先週遭環境造成衝擊。                                                                                                                                                                                           | (三)本案因原居住單元面積小、戶數多, 且又有航高限制, 以容積獎勵 50% 上限值的條件下進行權利變換, 僅得以原產權一坪(約 8-12 坪)換更新後室內一坪, 是僅以滿足基本居住需求下限的條件下進行本公辦都市更新案。 | -                                        |
|    |                                   | (四)依事業計畫書第 13-1 頁所載, 本案全區為重建區段, 以臺北市擔任實施者, 實施經費由貴府編列連續預算全數負擔, 請實施者協助說明後續興建執行方式。                                                                                                                                                              | (四)本案後續於工程部分, 分別以拆除工程及重建統包工程共 2 個標案執行。                                                                         | -                                        |
|    |                                   | (五)另本案位屬「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」範圍內, 依貴局 106 年 2 月 20 日北市都企字第 10604323400 號函說明二略以, 本案為貴府主導興辦之蘭州斯文里公辦都市更新案, 貴局將依循撥用程序申請國有土地撥用事宜, 採參與都市更新方式興辦社會住宅。考量本案辦理時程在即, 請貴局儘速於本案事業計畫核定前循撥用程序函洽貴府工務局新建工程處徵得同意撥用同小段 465-2 地號國有土地, 並循序辦理撥用。 | (五)本府都市發展局於 106 年 12 月 5 日北市都企字第 10640871100 號函請本府工務局新建工程處重新申辦 465-2 地號國有土地變更為非公用財產事宜。                         | -                                        |
| 二  | 臺北市政府<br>環保局<br>(公有土地管理機關)        | 本局對旨地都市更新事業計畫案無意見, 尊重旨揭會議專業見, 另本局配合該都更案劃正辦理本局經管地上眷舍及職務宿舍戶遷出事宜。                                                                                                                                                                               | 敬悉。                                                                                                            | -                                        |
| 三  | 臺北市政府財政局<br>(106 年 11 月 02 日書面資料) | (一)財務計畫<br>1. 事業計畫頁 15-1、15-3, 依提列標準規定除無主屋及廢棄屋外, 不可提列拆除費用, 請刪除。                                                                                                                                                                              | (一)財務計畫相關之回應如下<br>1. 本案實施者代為拆除費用已於拆遷補償費用扣除, 依審查意見本案共同負擔項目中拆遷補償費可依未扣除拆除費用之額度提列。                                 | 1. 事業計畫<br>P15-1、P15-3; 權變計畫 P10-1、P10-3 |
|    |                                   | 2. 事業計畫頁 15-3.A. 營建費用所載總樓地板面積 24,741.71 平方公尺與頁 10-7 所載 25,195.25 平方公尺不一致, 又表 15-3 各樓層樓地板面積亦與表 10-5 不一致, 請查明釐清, 並修正報告書內相關數據。另物價指數增減率誤植為「3.93%」, 請修正為「-3.93%」。有關地下 3 層因涉及超建加建, 請以加建後單層的標準單價進行物價指數之調整。                                          | 2. 已修正, 本案營建總樓地板面積為 24,842.28 m <sup>2</sup> 。物價指數已修正。                                                         | 2. 事業計畫<br>P15-3; 權變計畫 P10-3             |
|    |                                   | 3. 事業計畫頁 15-4.B. 建築規劃設計費用所載計算式誤植為「1,500,000」, 請修正為「15,000,000」, 並請補充說明權利人數 271 人之計算依據。                                                                                                                                                       | 3. 已修正。權利人數係以土地、合法建物所有權人之人數計算, 已修正為 230 人。                                                                     | 3. 事業計畫<br>P15-5; 權變計畫 P10-5             |
|    |                                   | 4. 事業計畫頁 15-5.C. 鑑界費用所載計算式之更新前土地筆數誤植為 3 筆, 請修正為 2 筆。                                                                                                                                                                                         | 4. 已修正。                                                                                                        | 4. 事業計畫<br>P15-5; 權變計畫 P10-5             |
|    |                                   | 5. 事業計畫頁 15-5、15-6, 外接水、電、瓦斯管線工程費用及地籍整理費所載「更新後總戶數 349 戶」與表 10-5 所載                                                                                                                                                                           | 5. 已修正為 350 戶, 相關連動數據一併修正。                                                                                     | 5. 事業計畫<br>P15-6、P15-7; 權變               |

| 項次 | 審查幹事/委員 | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                                                                                                                                   | 實施者說明暨修正情形                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 修正頁次                                       |
|----|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|    |         | 「351戶」不一致,請查明釐清並修正報告書內相關數據。又鄰房鑑定費用請檢附鑑定範圍圖。                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 計畫 P10-6、P10-7                             |
|    |         | 6. 事業計畫表 15-7 費用認列標準之費用單位誤植為「元」,請修正為「萬元」。                                                                                                                                                           | 6. 換植部分待下次修正,後續事業計畫表 15-7 費用認列標準之費用單位將修正為「萬元」。                                                                                                                                                                                                                                              | 6. 事業計畫 P15-7; 權變計畫 P10-7                  |
|    |         | 7. 事業計畫表 15-6, 請檢具交通影響評估費用、不動產估價費、測量費用等實際合約影本佐證。                                                                                                                                                    | 7. 已檢附,詳附錄六。                                                                                                                                                                                                                                                                                | 7. 事業計畫附錄六                                 |
|    |         | 8. 事業計畫表 14-5、14-15 合法建物應本面積合計 10,838.58 平方公尺與頁 5-2、5-31 所載 10,668.76 平方公尺、10,668.8 平方公尺不一致,請查明釐清並修正報告書內相關數據。又 5 筆未辦保存登記之建物是否歸類為其他土地改良物拆遷補償費用,請實施者說明。另頁 14-7, 重建單價誤植為「17,170 元/㎡」,請修正為「18,550 元/㎡」。 | 8. 已修正。                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 8. 事業計畫 P14-5、P14-15                       |
|    |         | 9. 事業計畫第 14 章漏列合法建築物拆遷安置費內容。                                                                                                                                                                        | 9. 已補充說明。                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 9. 事業計畫 P14-15-P14-21                      |
|    |         | 10. 事業計畫表 14-2 請加入拆除面積合計數及各類構造之拆除單價。又表 14-15 其他土地改良物第四層以上之補償面積,請比照本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例按合法建築物重建價格 50% 計算。另表 14-3 部分日期所載年份有誤,請修正。                                                                         | 10. 事業計畫表 14-2 拆除面積總和、各類拆除單價及表 14-3 日期年份誤植部分待下次修正,後續依據審查意見修正。另有關於土地改良物第四層以上補償應按合法建築物重建價格 50% 計算疑義,本案經實際測量結果顯示多為陽台外推或頂樓加蓋之增建行為,皆為單層增建之狀況,倘依據「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」之規定四層以上改以合法建築物重建價格 50% 計算,將恐造成四層樓以上所有權人反對,故建議本案增建或是頂樓加蓋之土地改良物補償,視為單層增建行為,不分建物所在樓層差別,統一以合法建築物重建價格 70% 計算,避免住戶間紛爭。此部分疑義將提請大會決議。 | 10. 事業計畫 P14-5-P14-6                       |
|    |         | 11. 事業計畫表 15-7 貸款利息(1)之拆遷補償費用不包含合法建物拆遷安置費用,請修正相關數據。又貸款利息(2)計算式所載權利變換費用(C)477,572,752 元與表 15-1 都市更新費用(C)468,922,240 元不一致,請修正。另表 15-1 所載「都市更新費用(C)」請依提列總表規定修正為「權利變換費用(C)」。                            | 11. 依審查意見,本案貸款利息計算不含除拆遷安置費用,表 15-1 及表 15-4 修正誤植數據及更正表 15-1「權利變換費用(C)」項目名稱。                                                                                                                                                                                                                  | 11. 事業計畫 P15-1 及 P15-7; 權變計畫 P10-1 及 P10-7 |
|    |         | 12. 事業計畫表 15-8 承攬契據之印花稅,依財政部 85 年 8 月 23 日台財稅第 851915494 號函示係以合約總金額扣除營業稅後金額計算,請修正。又讓售不動產契據之印花稅,請依權利變換計畫內「實施者因折價抵付所實際獲分配土地面積」及「房屋」面積計算,及其面積估算依據。                                                     | 12. 本案交通影響評估費用、不動產估價費用及測量費用已依財政部函示以合約所載金額扣除營業稅後金額計算印花稅。                                                                                                                                                                                                                                     | 12. 事業計畫 P15-8; 權變計畫 P10-5                 |
|    |         | 13. 事業計畫表 15-8 土地所有權人分配房屋之營業稅,請依權利變換計畫內「土地所有權人實際分配房屋之產權面積」計算,及其面積估算依據。                                                                                                                              | 13. 本案依提列總表規定以實施者及權利關係人實際分配面積計算讓售不動產契據印花稅及營業稅。                                                                                                                                                                                                                                              | 13. 事業計畫 P15-8-P15-9; 權變計畫 P10-8-P10-9     |
|    |         | 14. 事業計畫表 15-9、15-10, 人事行政管理費及風險管理費計算式所載權利變換費用(C)477,572,752 元與表 15-1 都市更新費用(C)468,922,240 元不一致,請修正。                                                                                                | 14. 已修正。                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 14. 事業計畫; 權變計畫                             |

| 項次 | 審查幹事/委員 | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                                                                                                      | 實施者說明暨修正情形                                                                                                                                                                | 修正頁次                                       |
|----|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|    |         | 15. 事業計畫頁15-9、15-10, 本案採事業計畫暨權利變換計畫併送, 銷售管理費用之「實施者實際獲配之單元及單位總價值」請依權利變換計畫頁16-18實施者實際分配權利價值修正相關數據。另本案實施者分回房地係作公宅使用, 請更新處釐清得否提列銷售管理費。                                     | 15. 本案銷售管理費以實施者實際分配總價值計算, 另本案雖屬臺北市政府自行實施, 更新後分回房地多以提供作公益設施或公共住宅使用為主, 但依據「臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例」之資金收入來源亦包含運用基金實施或參與都市更新事業之所得, 故更新後分回房地亦有機會透過公開標售方式處分挹注基金之開銷, 建議本案仍應提列銷售管理費用。 | 15. 事業計畫 P15-1、P15-10; 權利變換計畫 P10-1、P10-10 |
|    |         | 16. 事業計畫頁15-10信託管理費請依實際合約金額認列並檢具合約影本。又事業計畫頁3-1載明「本案無信託」, 請查明釐清。                                                                                                        | 16. 有關信託費用提列, 後續將納入本市都市更新及爭議處理審議會討論。                                                                                                                                      | 16. 事業計畫 P15-11; 權利變換計畫 P10-11             |
|    |         | (二) 其它意見:<br>1. 事業計畫頁IV、8-1、10-3、10-7, 總樓地板面積、住宅單元數量、商業單元數量、一般零售業戶數、更新前戶數、更新後戶數及實設汽車停車位數量有不一致之情事, 請重新檢視釐正。                                                             | (二) 其他意見回覆<br>1. 以事業計畫P10-7, 表10-5 建築面積表為準。                                                                                                                               | (二)<br>1. 事業計畫 P10-7(其餘表格待修正)              |
|    |         | 2. 事業計畫頁10-3、10-7所載「公共住宅39戶」及表10-3所載「A棟公共住宅39戶」似與實際公宅選配內容有別, 請依本府都市發展局106年8月9日北市都企字第10636770900號函、本局106年8月22日北市財開字第10630898700號函及本府106年9月1日召開公有產權之權利變換分配單元調整及協商會議紀錄辦理。 | 2. 遵照辦理。依臺北市政府106年9月1日召開公有產權之權利變換分配單元調整及協商會議紀錄辦理:<br>(1). 臺北市政府實施者身分分回: 89戶<br>(2). 臺北市政府財政局地主身分分回: 58戶<br>(3). 中華民國國有財產署地主身分分回: 9戶                                       | 2. 事業計畫 P10-3(左列文字)                        |
|    |         | 3. 事業計畫頁10-7、10-15、15-3, 本案B棟2樓部分空間規劃作為一般事務所或社福設施使用, 惟樓層高度3.05公尺是否易有壓迫感, 建議實施者納入考量。                                                                                    | 3. 本案二樓調整高度為3.5公尺, B棟2樓扣除樓板後, 淨高仍有約2.8公尺高, 其高度作為一般事務所或社福設施屬合宜人體的高度, 應無造成壓迫感之虞。                                                                                            | (二)<br>3. 事業計畫 P10-17-20                   |
|    |         | 4. 事業計畫頁13-1所載「本案實施經費由臺北市政府編列連續預算全數負擔, 更新完成後由所有權人配所有房地…」文字似有不妥, 本案共同負擔係由本府編列連續預算先行代墊, 所有權人以更新後土地及建築物折價抵付, 建議修正文字, 以茲明確。                                                | 4. 待修正。                                                                                                                                                                   | 4. 事業計畫 P13-1                              |
|    |         | 5. 事業計畫頁13-2載明「本案權利變換原則為更新前權狀一坪換更新後室內一坪(權值), 所有權人無須負擔公設…」, 請實施者說明更新後建物公設登記方式。                                                                                          | 5. 本案權利變換原則之更新前權狀一坪換更新後室內一坪(權值), 所有權人無須負擔公設, 該所有權人對應之公設產權將登記於該所有權人名下。                                                                                                     | 5. 事業計畫 P13-2                              |
|    |         | 6. 事業計畫頁15-11總銷售價值5,125,824,025元與更新後總價值5,141,924,025元不一致, 請修正相關數據。                                                                                                     | 6. 已修正。                                                                                                                                                                   | 6. 事業計畫 P15-11; 權利變換計畫 P10-11              |
|    |         | 7. 事業計畫頁16-1, 管理維護計畫第二點(二)有關經常管理費之繳交, 請將「交屋日」修正為「實際交屋日」, 併同步修正附錄四、住戶管理規約第5條內容。                                                                                         | 7. 待修正。                                                                                                                                                                   | 7. 事業計畫 P16-1、附錄四                          |
|    |         | 8. 事業計畫頁18-1實施進度所載內容與表18-1不相符, 請重新檢視修正。                                                                                                                                | 8. 待修正。                                                                                                                                                                   | 8. 事業計畫 P18-1                              |
|    |         | 9. 事業計畫頁20-1其他應加表明之事項, 請加註「自本案完成產權登記且驗屋完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用, 由實施者支付。房屋防水保固至少2                                                                                     | 9. 待加註。                                                                                                                                                                   | 9. 事業計畫 P20-1                              |

| 項次 | 審查幹事/委員 | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                                                                                                               | 實施者說明暨修正情形                                                                              | 修正頁次                                     |
|----|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|    |         | 年、結構體保固15年、裝修或其他1年，實施者於交屋同時並提供本府財政局保固書，確實保證交屋後維修服務。取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。」。                                                                                           |                                                                                         |                                          |
|    |         | 10. 事業計畫附錄一，請加入本府都市發展局106年8月9日北市都企字第10636770900號函。又本局106年7月21日及106年8月11日號函之第2頁有位置錯置情事，請修正。                                                                                      | 10. 待修正於附錄一。                                                                            | 10. 事業計畫附錄一                              |
|    |         | 11. 事業計畫附錄四、公共住宅住戶違規扣點辦法，請權責機關本府都市發展局協助檢視。                                                                                                                                      | 11. 已協請都市發展局協助檢視相關辦法。                                                                   | -                                        |
|    |         | 12. 建請修正以下誤植：<br>(1) 事業計畫頁5-37，請修正為「…載明增建建築物結構別及面積詳附錄『三』」。<br>(2) 事業計畫頁10-7，請修正為「社『福』設施」。<br>(3) 事業計畫頁13-1，請修正為「…以『臺北市政府』擔任實施者…」。<br>(4) 事業計畫頁15-1「本案更新單元之土地所有權人為臺北市政府…」誤植，請修正。 | 12.<br>(1)已修正。<br>(2)「社福設施」修正為「一般事務所」。<br>(3)待修<br>(4)待修正為「本案更新單元以權利變換方式實施」。            | 12. 事業計畫<br>P5-40、P10-7、<br>P13-1、P15-1、 |
|    |         | 13. 權變計畫頁11-2，請參照附錄一政大估價報告書表四，將「土地所有權人」修正為「所有權人」，加入建號及持分面積，並將「更新前土地價值」、「更新前土地權利價值合計」修正為「更新前房地價值」、「更新前房地權利價值合計」，以茲明確。                                                            | 13. 已補正。                                                                                | 13. 權變計畫<br>P11-2                        |
|    |         | 14. 權變計畫表11-3序號151黃萬勝與表11-4之序號4重複列示，請查明釐清。另表11-3請於各頁重複標題列，俾利審視。                                                                                                                 | 14. 已修正，黃萬勝為已購基地土地持分而建物未辦保存登記。                                                          | 14. 權變計畫<br>P11-2-P11-9                  |
|    |         | 15. 權變計畫頁15-1、16-1所載「7位」採用現金補償者與表15-1所載「6位」不一致，請查明修正。                                                                                                                           | 15. 已修正。                                                                                | 15. 權變計畫<br>P15-1、P16-1                  |
|    |         | 16. 權變計畫表16-1所載本府分配住宅單元共58戶，經查與本局106年8月22日北市財開字第10630898700號函及本府106年9月1日召開公有產權之權利變換分配單元調整及協商會議紀錄結論不符(少列B13-11F及B8-9F等2戶住宅單元)，請實施者查明釐清。                                          | 16. 待修正釐清。<br>(1). 臺北市府實施者身分分回：89戶<br>(2). 臺北市府財政局地主身分分回：58戶<br>(3). 中華民國國有財產署地主身分分回：9戶 | 16. 權變計畫<br>P16-2-P16-4                  |
|    |         | 17. 權變計畫頁17-3所載350戶與事業計畫表10-5所載351戶不一致，報告書內類此情事請併同修正。                                                                                                                           | 17. 已併同修正為 350 戶。                                                                       | 17. 事業計畫<br>P10-7、權變計畫<br>P17-3          |
|    |         | 18. 權變計畫附錄二、斯文里三期未購清冊不完整，請實施者依附件截至106年10月30日未申購清冊查明釐清。                                                                                                                          | 18. 已補正。                                                                                | 18. 權變計畫附錄<br>二 P2-1-P2-4                |
|    |         | 19. 權變計畫附錄三標題誤植為「三家估價報告書摘要」，請修正為「公開抽籤規則說明」。                                                                                                                                     | 19. 已修正。                                                                                | 19. 權變計畫附錄<br>三 P3-1                     |

| 項次 | 審查幹事/委員      | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                                                                   | 實施者說明暨修正情形                                                                                                                                        | 修正頁次                                            |
|----|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 四  | 財政局<br>黃幹事宏玲 | 20. 請實施者提供三家專業估價事務所之完整估價報告供參。                                                                                                       | 20. 遵應辦理。                                                                                                                                         | -                                               |
|    |              | (三)請實施者說明本府分配建物是否涉及以下情形，倘有是否已反映於估價：<br>1. 中繼水箱位於本府所分配建物同一樓層或上下樓層，是否影響使用。                                                            | (三)相關回應如下<br>1. 本案無規劃中繼水箱，此不影響估價。                                                                                                                 | (三)<br>1. 事業計畫<br>P10-13-16、<br>P10-19-20       |
|    |              | 2. 本府所分配建物與所對應之樓上層用途不同，是否造公共汙廢水管線通過所分配建物專屬空間。                                                                                       | 2. 樓上層為住宅使用，故不影響市府所分配單元之使用。                                                                                                                       | -                                               |
|    |              | 3. 建物內有無影響空間使用之設備。                                                                                                                  | 3. 本案建物內無影響空間使用之設備。                                                                                                                               | -                                               |
|    |              | (一)事業計畫 P14-1 實施者說明合法建物拆除面積以謄本登記為原則，惟表 14-1 合法建物拆除費用表內所列建物謄本總面積與表 5-5 更新單元合法建物權屬清冊表內所列持分面積合計不一致，請釐清。                                | (一)本案屬於整宅建築，同屬一筆建築執照及使用執照，其中五戶屬於未辦理建物保存登記，故該五戶本案視為合法建築物，於表 14-1 合法建物拆除費用表均提列拆遷補償費用及拆遷安置費用，以確保建物所有權人權益。                                            | (一)<br>事業計畫 P14-1                               |
|    |              | (二)表 14-2 其他土地改良物拆除費用表內部分建物拆除面積(編號 13、29、59)與附錄表 3-1 更新單元增建建築物現況表及附錄表 3-2 頂樓未登記建物面積表不一致，請釐清修正，另請增列面積合計欄位。                           | (二)表 14-2 編號 13 及編號 59 誤植部分已修正，附錄表 3-1 依審查意見增列面積合計欄位。<br>附錄表 3-1 缺 15 號二樓之 34 資料及另增列面積合計欄位(請駐點修正)。                                                | (二)<br>事業計畫<br>P14-5-P14-6                      |
|    |              | (三)事業計畫 P14-7，重建單價誤植為 17,170 元/m <sup>2</sup> ，請修正為 18,550 元/m <sup>2</sup> 。                                                       | (三)已修正。                                                                                                                                           | (三)<br>事業計畫 P14-7                               |
|    |              | (四)拆遷補償費之提列請依都市更新條例第 36 條規定扣除代為拆除費用，表 14-4 合法建物拆遷補償費明細表除載明補償單價及補償總額外，另請依編號載明拆除面積、拆除費用及扣除拆除費用後之拆遷補償費，表 14-5 其他土地改良物拆遷補償費明細表請一併修正。    | (四)依意見於表 14-4 及表 14-6 增列拆除面積、拆除費用及扣除拆除費用後之拆遷補償費用。                                                                                                 | (四)<br>事業計畫<br>P14-8-P14-23                     |
|    |              | (五)依提列總表規定無主屋、廢墟的拆除費用得列入共同負擔，本案非屬前開情形，拆除費用請刪除。另請實施者說明實施者代為拆除費用是否在應領補償金額內扣回，倘在應領補償金額內扣回，依 106.10.25 重要審議原則其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔。 | (五)本案實施者代為拆除費用已於拆遷補償費用扣除，依審查意見本案共同負擔項目中拆遷補償費可依未扣除拆除費用之額度提列。                                                                                       | (五)<br>事業計畫 P15-1；權<br>變計畫 P10-1                |
|    |              | (六)請敘明拆遷安置費之計算及發放方式，並請列表說明及載明於第 14 章拆遷安置計畫內，另本案據以計算建物拆遷安置費用之住宅租金水準及營業租金水準請補充說明資料來源，又住宅租金水準除情形特殊外，應參考本市住宅租賃行情認列。                     | (六)實施者於重建期間提列租金補償，由建築所有權人自行覓地搬遷，租金參考本案不動產估價報告書租金行情，外側地面層店面之租金單價為 1,550 元/坪/月，內側地面層店面之租金單價為 990 元/坪/月，樓上層住宅之租金單價為 680 元/坪/月，安置期間為 3 年，詳事業計畫表 14-5。 | (六)<br>事業計畫<br>P14-15-P14-21                    |
|    |              | (七)表 15-3 營建費用計算表內總樓地板面積、樓層面積與表 10-5 建築面積檢討表、都市更新審議資料表皆不一致，請釐清修正，並請全面檢視相關計畫書之內容之一致性。                                                | (七)已修正，本案營建總樓地板面積為 24,842.28 m <sup>2</sup> 。                                                                                                     | (七)<br>事業計畫<br>P15-3-P15-5；權<br>變計畫 P10-3-P10-5 |
|    |              | (八)事業計畫 P15-3 106 年 5 月營建工程物價指數誤植為 96.28(應為 97.57)，請修正。                                                                             | (八)已修正。                                                                                                                                           | (八)<br>事業計畫 P15-3；權<br>變計畫 P10-3                |

| 項次 | 審查幹事/委員 | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                                                                                                                                                                          | 實施者說明暨修正情形                                                                                                                                                           | 修正頁次                                      |
|----|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|    |         | (九)有關於地下室加成的計算,請依 106.10.25 審議原則應依據原計算模式計算加成原則,而加成後若涉及物價指數調整之情形,應以加成後單層的標準單價進行物價指數之調整。                                                                                                                                                     | (九)本案建物標準造價擬採用 11-15 層建物之鋼筋混凝土造第二級建材設備等級 34,700 元/㎡為基準,進行物價指數、地下室超挖、樓層高度等因素調整計算,並依審查意見原計算模式計算加成後,再進行物價調整修正,修正後營建單價為 35,192.33 元/㎡。                                   | (九)事業計畫 P15-3-P15-5;權變計畫 P10-3-P10-5      |
|    |         | (十)事業計畫 P15-5 鑑界費用比數誤植為 3 筆,請修正。                                                                                                                                                                                                           | (十)已修正。                                                                                                                                                              | (十)事業計畫 P15-5;權變計畫 P10-5                  |
|    |         | (十一)事業計畫 P15-5 外接水電瓦斯費及地籍整理費更新後總戶數與表 10-5 建築面積檢討表、都市更新審議資料表皆不一致,請釐清修正,並請全面檢視相關計畫書之內容之一致性。                                                                                                                                                  | (十一)已修正為 350 戶,相關連動數據一併修正。                                                                                                                                           | (十一)事業計畫 P15-6;權變計畫 P10-6                 |
|    |         | (十二)鄰房鑑定費請依提列總表規定檢附鑑定範圍圖與戶數說明。                                                                                                                                                                                                             | (十二)後續將納入本市都市更新及爭議處理審議會討論。                                                                                                                                           | (十二)-                                     |
|    |         | (十三)本案提列交通影響評估費用、不動產估價費、測量費用,請檢附合約影本。                                                                                                                                                                                                      | (十三)已檢附。                                                                                                                                                             | (十三)事業計畫附錄六, P6-2、P6-4、P6-7               |
|    |         | (十四)事業計畫 P15-7 貸款利息(1)之拆遷補償費用不包含合法建物拆遷安置費用,請修正,且表 15-4 貸款利息評估表內所列合法建物拆遷補償費與其他土地改良物拆遷補償費與表 15-1 都市更新事業實施總經費費用成本表內所列金額。又貸款利息(2)計算式所載權利變換費用(C)477,572,752 元與表 15-1 都市更新費用(C)468,922,240 元不一致,請修正。另表 15-1 所載「都市更新費用(C)」請依提列總表規定修正為「權利變換費用(C)」。 | (十四)依審查意見,本案貸款利息計算不含除拆遷安置費用,表 15-1 及表 15-4 修正誤植數據及更正表 15-1「權利變換費用(C)」項目名稱。                                                                                           | (十四)事業計畫 P15-1 及 P15-7;權變計畫 P10-1 及 P10-7 |
|    |         | (十五)本案承攬契約印花稅之提列,請依財政部函示以合約所載金額扣除營業稅後金額計算(即以價金÷1.05 換算為未稅金額)。                                                                                                                                                                              | (十五)本案交通影響評估費用、不動產估價費用及測量費用已依財政部函示以合約所載金額扣除營業稅後金額計算印花稅,修正如。                                                                                                          | (十五)事業計畫 P15-8;權變計畫 P10-5                 |
|    |         | (十六)本案讓受不動產契據印花稅及營業稅請依提列總表規定以實施者及土地所有權人實際分配面積做為計算依據,尚非以共同負擔比例計算。                                                                                                                                                                           | (十六)本案依提列總表規定以實施者及權利關係人實際分配面積計算讓售不動產契據印花稅及營業稅。                                                                                                                       | (十六)事業計畫 P15-8-P15-9;權變計畫 P10-8-P10-9     |
|    |         | (十七)事業計畫 P15-9、15-10,人事行政管理費及風險管理費計算式所載權利變換費用(C)477,572,752 元與表 15-1 都市更新費用(C)468,922,240 元不一致,請釐清修正。                                                                                                                                      | (十七)已修正。                                                                                                                                                             | (十七)事業計畫 P15-1 及 P15-10;權變計畫 P10-1-P10-10 |
|    |         | (十八)銷售管理費請依提列總表規定以實施者實際分配之單元總價值做為計算依據,另本案實施者分回部分後續是否有銷售而提列銷售管理費,因本案係屬公辦都更請更新處釐清。                                                                                                                                                           | (十八)本案銷售管理費以實施者實際分配總價值計算,另本案雖屬台北市政府自行實施,更新後分回房地多以提供作公益設施或公共住宅使用為主,但依據「臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例」之資金收入來源亦包含運用基金實施或參與都市更新事業之所得,故更新後分回房地亦有機會透過公開標售方式處分挹注基金之開銷,建議本案仍應提列銷售管理費用。 | (十八)事業計畫 p15-10;權變計畫 p10-10               |
|    |         | (十九)信託管理費請依提列總表規定檢具合約影本,並以合約金額提列,另本案是否辦理信託,併請實施者釐清。                                                                                                                                                                                        | (十九)有關信託費用提列,後續將納入本市都市更新及爭議處理審議會討論。                                                                                                                                  | (十九)-                                     |
|    |         | (二十)事業計畫表 15-14 更新後總銷售金額計 5,125,824,025 元與權變計畫 P11-1 更新後總價值 5,141,924,025 元不一致,請釐清修正,並請全面檢視相關計畫書之內容之一致性。                                                                                                                                   | (二十)已修正,本案更新後總銷售收入為 5,050,496,812 元。                                                                                                                                 | (二十)事業計畫 P15-11;權變計畫 P10-11               |

| 項次 | 審查幹事/委員                | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                                                                                                                                                            | 實施者說明暨修正情形                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 修正頁次                                            |
|----|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|    |                        | (二一) 上開意見涉及相關連動數據及權變計畫請併同修正。                                                                                                                                                                                                 | (二一) 敬悉，同步修正權變計畫書。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | (二一)-                                           |
|    |                        | (二二) 本案事業計畫及權變計畫內有多處誤植、計算錯誤及前後不一致，請規劃機構全面檢視修正並請依提列總表規定計算修正。                                                                                                                                                                  | (二二) 已修正。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | (二二)-                                           |
|    |                        | (二三) 以上幹事意見僅供參，請法令機關更新處查核是否符合費用提列總表及工程造價等規定，並請承辦單位詳予檢視各費用                                                                                                                                                                    | (二三) 敬悉。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | (二三)-                                           |
| 五  | 地政局<br>洪幹事子佩<br>(書面意見) | 一、幹事會議審查意見：<br>(一) 事業計畫 15-1 頁所載營建費用之計算面積數量 24741.71 平方公尺與審議資料表所載總樓地板面積 24844.89 平方公尺不一致，請釐清。                                                                                                                                | 一、<br>(一) 已修正，本案營建總樓地板面積為 24,842.28m <sup>2</sup> 。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | (一)<br>事業計畫<br>P15-3-P15-5；權變<br>計畫 P10-3-P10-5 |
|    |                        | (二) 事業計畫 15-10 頁所載更新後總銷收入 5,125,824,025 元與估價報告書及權利變換計畫 5,141,924,025 元不一致，請釐清。                                                                                                                                               | (二) 已修正，本案更新後總銷收入為 5,050,496,812 元。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | (二)<br>事業計畫 P15-11；權<br>變計畫 P10-11              |
|    |                        | 二、政大估價報告書意見如下：<br>(一) 更新前各區分所有建物房地價格評估<br>1. 外側地面層店面比較法評估-個別因素比較表，比較標的 27 屋齡達 63 年，相較屋齡 48 年之勘估標的，調整率僅 1%，能否合理反映屋齡造成的房價差異，請說明。另比較標的 25、26 坐落之大龍街，零售小吃店聚集，商業效益應尚與比較標的 27 所坐落之機車修護店聚集的延平北路三段相當，調整率卻分別為 -1%、-4%，差距偏大似不合理，請檢視調整。 | 二、<br>(一)<br>1.<br>(1) 緣因屋齡超過 50 年之公寓，屋齡對於價格之影響較低，店面著重於商效等個別條件，屋齡對店面價格之影響性亦較低，故原報告書僅為 1% 之調整，現已參考委員意見，以 5 年為基準，調整率修正為 3%。<br>(2) 經重新檢視其商效，比較標的 25、26 之調整率修正為 -3%。                                                                                                                                                                                                                                             | (一)<br>1. 政大報告書 P.154                           |
|    |                        | 2. 內側地面層店面比較法評估，請說明勘估標的周邊商效實際調查情形，以及選用現況似非店面使用之交易案例，作為比較標的 28 至 30 之理由。另檢視比較標的 29 實際交易資訊含括地下層面積，似未進行拆算，亦請補充說明。                                                                                                               | 2.<br>(1) 本案內側地面層並未實際臨路，故其商效不若一般臨街型店面，茲就內側一樓現況說明如下：<br>A. 就出入動線分析：門牌為 89 巷之地面層位於社區內側，並未直接面臨巷道，不管從 89 巷或 91 巷要到達內側 1 樓位置，皆須從建物 6 座公有樓梯爬上階梯後進入，1 樓建物出入口面走道或中庭，就一般民眾通行習慣比較不會進入社區內。<br>B. 就謄本登記分析：經查謄本登記，內側一樓共 42 戶，僅有 1 戶登記為商業用、10 戶登記為店面，其餘 31 戶全部皆登記為住家用，目前之估價條件係全部以店面進行評估，已充分考量一樓地主之權益。<br>C. 就現況商效分析：觀察本社區週邊環境，店效最佳處位於昌吉街，其次為大龍街，本社區座落位置商業效益已較差，加上內側一樓未能於社區外側臨街面設置明顯店招且現況之出入需由樓梯進入社區，就店面而言，其商效明顯受到建物規劃設計之影響。 | 2. 更換比較標的 29<br>政大報告書<br>P.157                  |

| 項次     | 審查幹事/委員     | 幹事（及權利變換計畫審查小組）意見 | 實施者說明暨修正情形                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 修正頁次 |             |            |           |        |            |            |       |       |          |             |       |      |            |            |       |        |            |            |        |
|--------|-------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|------------|-----------|--------|------------|------------|-------|-------|----------|-------------|-------|------|------------|------------|-------|--------|------------|------------|--------|
|        |             |                   | <div><div><div>內側地面層出入口之一<br/>-大龍街 91 巷階梯</div><div></div><div>內側 1 樓現況</div><div></div></div><div><div>內側地面層出入口之一<br/>-大龍街 85 巷階梯</div><div></div><div>內側 1 樓現況</div><div></div></div><div><p>(2)為忠實反應勘估標的一樓目前實際之店效及個別條件，在案例之選取上，係以巷內一樓並以謄本登記為商業用之案例為主，比較標的 30 謄本登記為住宅用，則於使用管制項目上調 3%。</p><p>(3)經查比較標的 29 之謄本資料，確實有地下室公設建號持分，為避免個別條件之差異，現已更換案例。</p></div></div> <div><p>(二)更新後 B 棟 2 樓一般事務所價格，係以住宅比準單價*90%(使用性質調整)*樓層調整計算，請說明該使用性質調整率為 90%之具體評估理由，倘無法具體量化樓上層住宅與一般事務所產品之差異，建請依不動產估價技術規則第 14 條規定推算更新後一般事務所之價格。</p></div> <div><p>(二)</p><p>1. 經查實價登錄資訊，自 103 年 1 月至 106 年 10 月，大同區屋齡 5 年內之 2 樓以上辦公室/一般事務所成交案例，僅有「興洋興天地」，唯該社區實際上為住宅之使用，故大同區並無新成屋之辦公室案例，唯若採用其他行政區之辦公室案例，因區域因素及個別條件差異過大，無法合理反應本案更新後之真實價值，故未採用其他行政區之辦公室案例予以推算更新後一般事務所之價格。</p><p>2. 參考鄰近本案主要路段、近二年實價登錄之商用及住宅成交案例，價格差異率約 1.26%-14.27%，經綜合考量本案所在區段、辦公室市場需求、宗地條件、建築規劃及新成屋等個別因素，決定辦公室使用性質一項之調整率為-10%，並將此說明補充於報告書中。</p><table><tr><th>路段</th><th>辦公室<br/>平均單價</th><th>住宅<br/>平均單價</th><th>價格<br/>差異率</th></tr><tr><td>重慶北路三段</td><td>約 48.3 萬/坪</td><td>約 51.3 萬/坪</td><td>6.14%</td></tr><tr><td>承德路三段</td><td>約 60 萬/坪</td><td>約 61.15 萬/坪</td><td>1.81%</td></tr><tr><td>民權西路</td><td>約 51.4 萬/坪</td><td>約 52.1 萬/坪</td><td>1.26%</td></tr><tr><td>延平北路三段</td><td>約 41.4 萬/坪</td><td>約 47.3 萬/坪</td><td>14.27%</td></tr></table><p>註：上述單價皆以 1%/層之樓層別效用比，調整為 4F 之平均單價。</p></div> <div>-</div> | 路段   | 辦公室<br>平均單價 | 住宅<br>平均單價 | 價格<br>差異率 | 重慶北路三段 | 約 48.3 萬/坪 | 約 51.3 萬/坪 | 6.14% | 承德路三段 | 約 60 萬/坪 | 約 61.15 萬/坪 | 1.81% | 民權西路 | 約 51.4 萬/坪 | 約 52.1 萬/坪 | 1.26% | 延平北路三段 | 約 41.4 萬/坪 | 約 47.3 萬/坪 | 14.27% |
| 路段     | 辦公室<br>平均單價 | 住宅<br>平均單價        | 價格<br>差異率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |             |            |           |        |            |            |       |       |          |             |       |      |            |            |       |        |            |            |        |
| 重慶北路三段 | 約 48.3 萬/坪  | 約 51.3 萬/坪        | 6.14%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |             |            |           |        |            |            |       |       |          |             |       |      |            |            |       |        |            |            |        |
| 承德路三段  | 約 60 萬/坪    | 約 61.15 萬/坪       | 1.81%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |             |            |           |        |            |            |       |       |          |             |       |      |            |            |       |        |            |            |        |
| 民權西路   | 約 51.4 萬/坪  | 約 52.1 萬/坪        | 1.26%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |             |            |           |        |            |            |       |       |          |             |       |      |            |            |       |        |            |            |        |
| 延平北路三段 | 約 41.4 萬/坪  | 約 47.3 萬/坪        | 14.27%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |             |            |           |        |            |            |       |       |          |             |       |      |            |            |       |        |            |            |        |

| 項次 | 審查幹事/委員                            | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                                                                                                                                                                    | 實施者說明暨修正情形                                                                                                                                                                                           | 修正頁次                        |
|----|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|    |                                    | (三)其他兩家如有類同情形請一併檢討修正。                                                                                                                                                                                                                | (三)敬悉。                                                                                                                                                                                               | -                           |
| 六  | 新工處<br>陳幹事家邦<br>(書面意見)             | (一)本案更新單元北、西及南側毗鄰計畫道路之既有排水溝溝蓋版請一併以場鑄溝蓋版型式更新並將標線依現況復舊；另若前述路段排水溝(包含西南及西北道路截角外側)有缺漏或未貼齊建築線時(北側及西北側水溝應貼齊人行道)，建請於土地產權無虞情況下協助將排水溝貼齊建築線(或人行道)重設，排水溝重設相關圖說請提送本局水利處審查通過後再行施作(相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理，溝蓋版請採用場鑄溝蓋版，AC 路面請採用標準斷面)。 | (一)依指陳意見納入後續統包廠商招標文件中。                                                                                                                                                                               | -                           |
|    |                                    | (二)本案更新單元北側鄰大龍街 91 巷側基地(建築線)以外至既有排水溝間之公有人行道區域，該人行道兩端之無障礙斜坡道設施現況若不完善時(即與本局標準圖設置方式不符)，請依據台北市政府工務局編印「台北市政府工務局工程標準圖」之「無障礙斜坡道詳圖」中之 A 型斜坡道標準圖辦理改善。                                                                                         | (二)依指陳意見納入後續統包廠商招標文件中。                                                                                                                                                                               | -                           |
| 七  | 交通局<br>謝幹事霖霆<br>(蕭技士潤君代)<br>(書面意見) | (一)事業計畫<br>1. P5-43，請補充基地周邊 500 公尺範圍內 YouBike 站點(承德路三段 8 巷口、重慶民族路口)，並請一併於 P5-46 圖上標示 YouBike 站點。                                                                                                                                     | (一)事業計畫<br>1. 遵照辦理。詳事業計畫圖 5-5。                                                                                                                                                                       | (一)<br>1. 事業計畫 P5-48        |
|    |                                    | 2. 本案於開發完成後之停車空間(含臨停、裝卸貨等)應滿足自身需求並基地內部化，未來將不得再向本市交通相關單位申請開放路邊停車，並納入買賣公約或管理公約內。                                                                                                                                                       | 2. 遵照辦理。                                                                                                                                                                                             | 2. 事業計畫 P10-10-12           |
|    |                                    | 3. 建議於基地平面層設置自行車停車空間(可考量於退縮空間的植栽綠帶間設置)，以容納住宅單元自行車停車需求。                                                                                                                                                                               | 3. 遵照辦理。                                                                                                                                                                                             | 3. 事業計畫 P10-9               |
|    |                                    | 4. 請補充基地周圍路側(大龍街 91 巷及 89 巷;承德路 3 段 108 巷 28 弄;西側)併同公有人行道、基地退縮人行道或騎樓、自行車道、樹穴之斷面圖及寬度。                                                                                                                                                 | 4. 遵照辦理。                                                                                                                                                                                             | 4. 事業計畫 P11-19              |
|    |                                    | 5. 基地西側及南側退縮補足 8M 車道空間請與道路順平外，並請注意不可有植栽。                                                                                                                                                                                             | 5. 遵照辦理。                                                                                                                                                                                             | 5. 事業計畫<br>P11-11-13        |
|    |                                    | 6. 車道出入口原則以設置於基地周邊次要道路為優先(如西側或南側巷道)，請說明車道出入口設置於北側臨 11M 計劃道路之原因。                                                                                                                                                                      | 6. 說明如下：<br>(1). 以全區斯文里一、二、三期整體考量，預留未來一期開發將以 89 巷做為車道出入口。<br>(2). 說明會期間，當地居民表示使用現況皆以西側 6M 無名巷與南側大龍街 89 巷為日常休閒集會場所，應避免人行與車行干擾。<br>(3). 本案開發完成後，將逐步取消 91 巷路邊停車，恢復 91 巷交通順暢能力，以基地內市府所分回之地下停車收納社區周邊停車需求。 | 6. 事業計畫 P10-8、<br>P10-10-12 |

| 項次 | 審查幹事/委員 | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                                              | 實施者說明暨修正情形                                          | 修正頁次                       |
|----|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------|
|    |         | 7. P10-9, 請於圖 10-4 補充車道出入口自建築線後退 2 公尺之汽車出入口中心線上任一點至道路中間線上垂直線左右各 60 度以上範圍無礙視線。                                  | 7. 遵照辦理。                                            | 7. 事業計畫 P10-8-9            |
|    |         | (二) 交評報告<br>1. 第 1 章結論及第 1 章目錄(P1-5)有重覆情形, 請刪除。                                                                | (二) 交評報告<br>1. 遵照辦理, 已重新檢視。                         | (二) 交評報告<br>1. -           |
|    |         | 2. P2-28, 圖 2-13, 民族西路 32 巷南往北、西、東轉向交通量未顯示, 請修正。                                                               | 2. 遵照辦理, 已修正顯示, 詳見 P2-28。                           | 2. P2-28                   |
|    |         | 3. P2-2, 查民族西路設有路邊停車格位, 請釐清; 大龍街都市計畫路寬為 11 公尺, 請修正。                                                            | 3. 遵照辦理, 已修正並重新檢視, 詳見 P2-2                          | 3. P2-2                    |
|    |         | 4. 民權西路雙向各 1 公車專用道, 請於現況中註明。                                                                                   | 4. 遵照辦理, 詳見 P2-6                                    | 4. P2-6                    |
|    |         | 5. 第 2.1.2 道路交通量調查與服務水準分析一節, 所引用公路容量手冊, 雖經過較估, 道路容量仍有過高之嫌, 請以本局(民 81)市區道路交通工程管理策略之研究報告為計算標準。                   | 5. 遵照辦理, 已重新檢視道路容量並修正。                              | 5. P2-26<br>P2-27<br>P2-28 |
|    |         | 6. P2-36, 表 2-16, 請補充基地周邊 500 公尺範圍內 YouBike 站點。(承德路三段 8 巷口、重慶民族路口)                                             | 6. 遵照辦理, 已補充承德路三段 8 巷口、重慶民族路口兩站點, 詳見 P2-36          | 6. P2-36                   |
|    |         | 7. P4-2, 第一段內容, 大同區每戶平均人口數為計算有誤(129667/51728=2.5067); 另總戶數計算錯誤(零售 28 戶+事務所 1 戶+住宅 321 戶=350 戶); 並依修正後資料計算引進人數。 | 7. 遵照辦理, 已修正並重新檢視計算, 相關引進人口詳見 P4-2-P4-3。            | 7. P4-2<br>P4-3            |
|    |         | 8. P4-2, 第 4 段, 推估基地開發後平常日尖峰小時進出衍生旅次之計算平均戶量是為「106 年 6 月底台北市」大安區平均戶量, 請確認並修正。                                   | 8. 遵照辦理, 已重新檢視並修正為「105 年 12 月底台北市大同區平均戶量」, 詳見 P4-2。 | 8. P4-2                    |
|    |         | 9. P4-3, 表 4-4 基地住宅晨昏峰衍生旅次運具需求彙整表計算錯誤, 請修正。                                                                    | 9. 遵照辦理, 已重新檢視並修正, 詳見 P4-4 表 4-4                    | 9. P4-4                    |
|    |         | 10. 建議於基地平面層設置自行車停車空間(可考量於退縮空間的植栽綠帶間設置), 以容納住宅單元自行車停車需求。                                                       | 10. 遵照辦理, 本案自行車停車空間詳見 P4-13 圖 4-1。                  | 10. P4-13                  |
|    |         | 11. P5-15, 圖 5-5 停車場內機車採垂直停放者, 其通道寬度應大於 1.5 公尺。                                                                | 11. 遵照辦理, 有關本案機車停車場寬道已標示於圖面, 詳見 P5-15 圖 5-5。        | 11. P5-15                  |
|    |         | 12. 第 6.3 節施工期間交通維持計畫準則, 因基地臨學校, 施工期間施工車輛運送路線若行經學校週邊應避開中午時段(12:00-13:00)及下午放學時段(16:00-17:00)。                  | 12. 遵照辦理。                                           | 12. -                      |

| 項次 | 審查幹事/委員 | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                                                              | 實施者說明暨修正情形                                                                           | 修正頁次                        |
|----|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|    |         | 13. 請補充 500 公尺範圍停車總供給、總需求及需供比。                                                                                                 | 13. 遵照辦理，相關計算詳見 P2-30 表 2-10。                                                        | 13. P2-30                   |
|    |         | 14. 請補充基地 500 公尺範圍之路外停車場外置及使用率資料。                                                                                              | 14. 遵照辦理，詳見 P2-26-P2-27。                                                             | 14. P2-26-27                |
|    |         | 15. 基地引用之大同區長安西路旁之漢廷長安大廈調查資料請註明調查日期。                                                                                           | 15. 遵照辦理，已重新檢視並套用大同區資料計算，詳見 P4-1-P4-4。                                               | 15. P4-1-4                  |
|    |         | 16. 一般零售業引用中山區長春路 215 號資料，建議引用大同區之資料並註明調查日期與時段。                                                                                | 16. 遵照辦理，已重新檢視並套用大同區資料計算，詳見 P4-4-P4-6。                                               | 16. P4-4-6                  |
|    |         | 17. 辦公室引用萬通商業銀行民國 90 年資料，請更新為近 2 年內之調查資料。                                                                                      | 17. 遵照辦理，已重新檢視並修正，詳見 P4-6-P4-8。                                                      | 17. P4-6-8                  |
|    |         | 18. 集合住宅建議以 1 戶 1 車位為原則，單戶面積小於 50M <sup>2</sup> 得採 7 折計算；另住戶停車需求應以「車輛持有率」計畫，零售戶及事務所以「車輛使用率」計算，並檢視目前規劃停車供給數是否滿足。                | 18. 大同區於 105 年 12 月車輛戶持有率汽車為 0.66，機車為 1.10，經評估本案住戶需求，仍建議以滿足法定為主。                     | 18. -                       |
|    |         | 19. 請於相關規約等文件中註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。                                             | 19. 遵照辦理，詳見 P4-12 第一段。                                                               | 19. P4-12                   |
|    |         | 20. 本案設有一般零售業及一般事務所，請再檢視是否有裝卸貨需求及臨停接運需求，並就未來使用實際情況推估停車需求，請於基地內自行滿足並確認停車場出入口及車位限高可否滿足裝卸貨車輛進出；另相關章節補充文字說明及圖說標示裝卸停車位及臨停接運設置位置及動線。 | 20. 本案於 B1F 設有一裝卸車位，詳見 P5-15 圖 5-5，另本基地主要為住宅使用，接送行為較少，故並不特別需設置接運臨停車位空間。              | 20. P5-15                   |
|    |         | 21. 圖 4-1 請標註基地周邊退縮行人空間尺寸。                                                                                                     | 21. 遵照辦理，詳見 P4-13 圖 4-1。                                                             | 21. P4-13                   |
|    |         | 22. 建築技術規則建築設計施工編 60、61 條規定已於 102.7.1 修正施行，停車空間之規劃配置應依上開規定辦理。                                                                  | 22. 遵照辦理。                                                                            | 22. -                       |
|    |         | 23. 各停車樓層請依比例尺繪製，並標註各停車格尺寸、車道寬度、停車場出入口寬度、出入口距道路交叉口長度、車輛等候空間、曲線半徑等設施，俾利檢視。                                                      | 23. 遵照辦理，出入口距道路交叉口長度詳見 P5-12 圖 5-3，停車格尺寸、車道寬度、停車場出入口寬度、車輛等候空間、曲線半徑等設施，詳見 P5-10-5-16。 | 23. P5-12<br>P5-10<br>P5-16 |
|    |         | 24. 建議上下坡道車道彎道處，應考量車道轉彎曲線半徑，適時加寬車道，以維持車輛操作空間安全。                                                                                | 24. 遵照辦理，詳見 P5-15-P5-16。                                                             | 24. P5-15-16                |

| 項次 | 審查幹事/委員                          | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                                                                                                                                   | 實施者說明暨修正情形                                                                                            | 修正頁次                         |
|----|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|    |                                  | 25. 請補充申請單位名稱、負責人姓名、地址、營利事業統一編號、評估委託書、報告寫著簽章及依法登記執業之交通工程技師簽證。                                                                                                                                       | 25. 遵照辦理，詳見附錄一~附錄四                                                                                    | 25. 附錄一~附錄四                  |
|    |                                  | 26. 請標註裝卸車位置。                                                                                                                                                                                       | 26. 遵照辦理，詳見 P5-15 圖 5-5。                                                                              | 26. P5-15                    |
|    |                                  | 27. 第 6.5 大眾運輸使用計畫一節，提及定期更新大眾運輸資訊並周知員工及顧客部分，建議明確指定管理單位。                                                                                                                                             | 27. 遵照辦理，將納入建議管理單位，詳見 P6-12。                                                                          | 27. P6-12                    |
|    |                                  | 28. P5-8，有關停車場出入口設置特性一節略以「…距東側路口保安街/甘州街路口約 44 公尺…」，查保安街/甘州街路口非位於基地周邊，請修正停車場出入口與其上、下游路口之距離；另依 p.5-12 之圖說，停車場出入口緊鄰路口，考量路口動線及通行安全，請再予檢視其妥適性。                                                           | 28. 遵照辦理，已重新檢視並修正，車場出入口西側為大龍街 91 巷/大龍街 89 巷，距 68M，東側為承德路三段 108 巷 28 弄/大龍街 91 巷路口，距 2M。詳見 P5-12 圖 5-3。 | 28. P5-12                    |
| 八  | 消防局<br>林幹事清文<br>(書面意見)           | (一) 依本府都市發展局 106 年 11 月 16 日北市都新字第 10632650510 號開會通知單辦理。                                                                                                                                            | (一) 遵照辦理。                                                                                             | (一)-                         |
|    |                                  | (二) 請依內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，請補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口與救災活動空間水平距離於 11 公尺範圍內。另如同一基地有 2 棟以上建築物，或建築物之同一樓層以無出入口牆壁分隔者，應分別檢討設置救災活動空間。                            | (二) 已補充。                                                                                              | (二)<br>事業計畫 P12-5、<br>P12-10 |
|    |                                  | (三) 請規劃於基地西側及南側之救災活動空間範圍內含人行道，救災活動空間範圍應與道路順平(高程順平無落差)，且不可有障礙物、固定設施或植栽等。                                                                                                                             | (三) 遵照辦理。                                                                                             | (三)<br>事業計畫 P11-11-13        |
|    |                                  | (四) 請請確認雲梯消防車進入及駛離規劃於基地西側及南側救災活動空間之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離，並依前述指導原則第一、(三)點所附圖例之規定，道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各區域防災特性之消防車行駛需求(順向進入及駛離)，並於大龍街 89 巷道路留設轉彎截角且於計畫書內標示其尺寸，且救災動線至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。 | (四) 遵照辦理。                                                                                             | (四)<br>事業計畫 P12-6            |
|    |                                  | (五) 計畫書 P12-2 頁內六、(二)及六、(三)、3 點所抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正版本，請再檢視修正。                                                                                                        | (五) 已更正。                                                                                              | (五)<br>事業計畫 P12-2            |
| 九  | 建管處<br>王幹事先宇<br>(李育欣代)<br>(書面意見) | (一) 有關本案基地內巷道，是否符合臺北市都市更新自治條例第 10 條規定申請廢巷事宜，請依權責申處。                                                                                                                                                 | (一) 本案不廢巷。                                                                                            | (一)<br>事業計畫<br>P8-1、P10-1    |
|    |                                  | (二) 圖面文字不清晰，尺寸不清晰，掃描檔解析度有限，導至不易判讀。                                                                                                                                                                  | (二) 遵照辦理。                                                                                             | (二)-                         |

| 項次 | 審查幹事/委員                   | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                     | 實施者說明暨修正情形                           | 修正頁次                              |
|----|---------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
|    |                           | (三)請檢討是否符合禁限建規定(軍事禁限建)。                               | (三)本案無軍事禁限建規定。                       | (三)<br>事業計畫<br>P10-7              |
|    |                           | (四)第四種住宅區作一般零售使用(附條件允許)是否符合土管規定,請釐清。                  | (四)本案符合「台北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」第 2 條規定 | (四)<br>事業計畫 P10-7                 |
|    |                           | (五)地下三層、地下二層面積計算釐清。                                   | (五)已更正。                              | (五)<br>事業計畫 P10-7、<br>P10-26      |
|    |                           | (六)請釐清無障礙機車位及車道是否符合無障礙設施設計規範 805 有關機車停車位及出入口之規定。      | (六)符合無障礙設施設計規範 805 規定。               | (六)<br>事業計畫 P10-12                |
|    |                           | (七)安全梯門扇應朝避難方向開啟,請修正。                                 | (七)已更正。詳圖 12-4-8。                    | (七)<br>事業計畫 P12-3、<br>P12-10      |
|    |                           | (八)請釐清管委會使用空間位置範圍。                                    | (八)標註管委會空間。詳圖 10-8、圖 10-10。          | (八)<br>事業計畫 P10-13、<br>P10-15     |
|    |                           | (九)P11-3 日照軌跡圖是否有誤?(北半球)                              | (九)已更正。詳圖 11-6。                      | (九)<br>事業計畫 P11-3                 |
|    |                           | (十)請依本市綠建築自治條例檢討應設置之設施、設備。                            | (十)檢討設施、設備。詳事業計畫圖 10-16              | (十)<br>事業計畫 P10-21                |
|    |                           | (十一) 無障礙設施部分,請依建築物無障礙設施設計規範相關規定檢討並附圖說明。               | (十一) 本案一樓室內外順平,設置無障礙電梯與無障礙車位。        | (十一)<br>事業計畫<br>P10-8-9<br>P10-13 |
|    |                           | (十二) 本案如涉大小車位配置,請依「本市停車空間大小車位設置方式處理原則」檢討。             | (十二) 本案均為大車位配置。詳圖 10-5-7。            | (十二)<br>事業計畫 P10-10-12            |
|    |                           | (十三) 本案如設有無障礙房型,請依無障礙設施設計規範。                          | (十三) 本案無無障礙房型。                       | (十三)-                             |
|    |                           | (十四) 請依建築技術規則建築設計施工編規定補檢討步行距離、重覆步行距離。                 | (十四) 已補充。詳事業計畫圖 10-31-32             | (十四)<br>事業計畫 P10-36-37            |
| 十  | 都發局規劃科<br>蘇幹事芯慈<br>(書面意見) | (一) P. IV 之實設容積率與建蔽率數據與 P. 10-7 不一致,請確認。              | (一)已修正。詳事業計畫表 10-5。                  | (一)<br>事業計畫<br>P10-7              |
|    |                           | (二) P. 10-2 提及預計申請飲食業,惟報告書樓層規劃未有其他相關說明,請釐清。           | (二)已修正文字。無申請餐飲業。                     | (二)<br>事業計畫 P10-2                 |
|    |                           | (三) P. 10-7 請依本市土地使用分區管制自治條例第 86-1 條分項檢討核算汽車與機車停車位數量。 | (三)已修正。詳事業計畫表 10-5。                  | (三)<br>事業計畫 P10-7                 |
|    |                           | (四) 請釐清本案申請一般零售業係甲組或乙組,並於地上一層平面圖及 P. 10-7 標明。         | (四)已補充。本案申請一般零售業甲組。                  | (四)<br>事業計畫 P10-7                 |

| 項次 | 審查幹事/委員                | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                                                   | 實施者說明暨修正情形                                                                                         | 修正頁次                      |
|----|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|    |                        | (五) P.10-15 地上二層平面圖標示一般事務所，與 P.10-7 標示社福設施不同，請釐清。                                                                   | (五)已修正。都為一般事務所。                                                                                    | (五)<br>事業計畫 P10-7         |
| 十一 | 法務局<br>張幹事雅雯<br>(書面意見) | 附錄之住戶管理規約中有關退縮人行步道部分，請於適當處加註「不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。」之文字，以符合臺北市都市更新自治條例第 19 條規定。                                        | 遵照辦理。                                                                                              | 事業計畫附錄四，P4-3              |
| 十二 | 都更處<br>袁幹事如瑩<br>(書面意見) | (一) 廢巷請依規定載明檢討內容及依據，另與 P8-1 所載內容不符。                                                                                 | (一) 本案不廢巷。                                                                                         | (一)<br>事業計畫<br>P8-1、P10-1 |
|    |                        | (二) 東側留設之 4 米空間是否符合都市設計帶狀空間之要求，請補充敘明。                                                                               | (二) 已補充。詳事業計畫圖 10-3                                                                                | (二)<br>事業計畫 P10-8         |
|    |                        | (三) 植栽請補充剖面圖覆土深度需達 1.5 米，且不得影響救災空間。                                                                                 | (三) 已補充。詳事業計畫圖 11-19                                                                               | (三)<br>事業計畫 P11-16        |
| 十三 | 選委員維新                  | (一) 估價報告<br>1. P146 更前區分建物比準戶標示圖有誤，請更正。                                                                             | (一) 估價報告<br>1. 已修正。                                                                                | (一)<br>1. 政大報告書 P.146     |
|    |                        | 2. P148-P154 更前一樓外側店面價格評估是否有充分考量實際商業效益之差異，比較標的二十五及二十六，均位於蘭州市場旁，面公園，且為當地主要動線，比較標的二十七為延平北路中古機車街，商域較廣，請檢視是否均已反應於估價報告內。 | 2. 比較標的二十五及二十六業已重新檢視商效並調整之。                                                                        | 2. 政大報告書 P.154            |
|    |                        | 3. P223 更前區分建物位置差異中公設便利性的調整依據為何？同為二樓 15-55 號為普通，隔壁 15-57 號為較佳？請說明？                                                  | 3. 依勘估標的使照圖，於第二層面中庭處，共設置四處兒童遊戲場，15-57 號為正面臨兒童遊戲場，故其條件為較佳。勘估標的使照圖-第二層請參本回應表後附件，並已於估價報告書附件檢附勘估標的使照圖。 | 3. 政大報告書附件                |
|    |                        | 4. 更後店面是否有考量柱子的影響，例 R115 室內無柱子，但 R118 室內有柱子占到使用空間，而 R119 面寬無柱子，R120 面寬有被柱子擋住等等。                                     | 4. 原估價報告書店面僅考慮面寬之差異(以 5M 為分界)，現依委員意見新增柱位影響之條件，並同時檢視樓上層住家亦有部分戶別受柱位影響，故據此順修店面及住宅之價格。                 | 4. 政大報告書<br>P.352-364     |
|    |                        | 5. 收益法費用中的保險費應含火險與地震險，公式中的最後一項基本保費請更正為地震險保費。                                                                        | 5. 已修正。                                                                                            | 5. 政大報告書 P.205 等          |

| 項次 | 審查幹事/委員 | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                                                                                  | 實施者說明暨修正情形                                                                                                                                                            | 修正頁次                         |
|----|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|    |         | (二)事業計畫及權利變換<br>1. 房型單元為何要有廁所在外側及廁所在內側二種不同, 是否是地主的特殊需求, 以市場性及主流的設計而言, 小坪數產品於入口處配置廁所及廚房為較合宜的規劃, 此外, 同坪數的戶別規劃有較大的差異時, 也會造成選配上的問題。                    | (二)事業計畫及權利變換<br>1. 建築規劃業已調整, 採光之條件已無大小之差異, 估價報告書針對樓上層住宅之「採光」項目予以重新檢討並順修調整率。                                                                                           | (二)<br>政大報告書<br>P. 352-364   |
|    |         | 2. 承上, 若按目前的規劃, 地主似乎難以採原位置分配到自己所需要的戶別, 請與建築設計一併檢討。                                                                                                 | 2. 原規劃建蔽率約 72%, 本案規劃建蔽率為 48.37%, 因此在同樓層水平原位置分配上勢必無法滿足, 會有跳層選配的情況, 跳層選配仍就可以選擇與原水平位置相對應的單元; 再加上本案所有單元規劃, 是依據原住戶產權分佈數量來規劃, 有足夠的量滿足各戶更新前產權一坪換更新後室內一坪, 這也是本案可以達成 93%選配的關鍵。 | -                            |
|    |         | 3. 計畫書圖面尺寸標示不完整, 地下室機車位及車道均無尺寸, 請再補充及確認符合規定, 另圖面中有標示兩邊, 但無尺寸及面積, 請確認兩邊是否要登記。                                                                       | 3. 本案兩邊不登記。已更新所有圖面標示。                                                                                                                                                 | -                            |
|    |         | 4. 公聽會回應說明建議不要太制式化, 例如, 有人提更後價格為 99.9 萬元/坪, 只回應依審議結果為準, 但該地主是將該戶更後總值除以室內坪計算的, 實際上單價為 66.04 萬元/坪, 由於其他地主也會看得到問題與回應, 建議要針對地主的意見回應, 以免其他地主受其影響而有錯誤認知。 | 4. 遵照辦理。                                                                                                                                                              | -                            |
| 十四 | 鄭委員淳元   | 交評報告及事業計畫書, 各層平面車位尺寸, 請標示清楚。                                                                                                                       | 遵照辦理, 已修正相關圖面。                                                                                                                                                        | -                            |
| 十五 | 簡委員伯殷   | (一)請釐清既成道路是否指定(示)建築線。                                                                                                                              | (一)依北市都築字第 10640820200 號函覆, 465-2 地號無指定建築線紀錄。                                                                                                                         | -                            |
|    |         | (二)住戶無樓梯從平面層達地下層防空避難空間及地下層車道坡度是否達 1/8。                                                                                                             | (二)1F 平面配置西南側公共梯廳有樓梯通達地下層防空避難空間。地面層下 B1 層坡道坡度為 1/8。                                                                                                                   | (二)<br>事業計畫 P10-8、<br>P10-12 |
|    |         | (三)屋頂水箱壓力是否?請補充說明有何備案。                                                                                                                             | (三)後續會增設加壓馬達解決壓力不足問題。                                                                                                                                                 | -                            |
|    |         | (四)建築單元大部分為小坪數, 需考慮屋頂曬衣空間及公共收費洗衣設備及空間。                                                                                                             | (四)遵照辦理。屋頂層調整太陽能板位置, 增設曬衣空間。且目前一期一樓已有洗衣店, 未來視整體社區需求, 搭配斯文里一二期開發, 增設公共收費洗衣設備及空間。                                                                                       | (四)<br>事業計畫 P10-21           |
|    |         | (五)請補充一樓空調機位置及招牌規劃。                                                                                                                                | (五)遵照辦理。                                                                                                                                                              | (五)<br>事業計畫 P11-16           |

| 項次 | 審查幹事/委員 | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                    | 實施者說明暨修正情形                                                                              | 修正頁次                          |
|----|---------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|    |         | (六)一樓一般零售業若上部空間有公共管路須明白告知選配戶，及取得同意書。                 | (六)遵照辦理。目前規劃不會通過一樓一般零售業的上部空間，會以管委會管理之公共空間設置公共管道，並於後續統包廠商招標文件中要求廠商檢討標註公共管路位置。            | -                             |
|    |         | (七)地下室有 158 車位，車道寬度應擴大，並考慮柵欄機械寬度。                    | (七)遵照辦理。                                                                                | (七)<br>事業計畫 P10-12、<br>P10-13 |
|    |         | (八)公營住宅須考量日後維修(如：公共管道)管道空間應位於公共空間或靠外牆易維修位置。          | (八)遵照辦理。                                                                                | (八)<br>事業計畫 P10-11            |
|    |         | (九)A 棟 06、07、08、09，B 棟 07、08 戶浴廁影響採光面且臥室為暗房，請考量適宜性。  | (九)同上，遵照辦理。                                                                             | -                             |
|    |         | (十)請考量 A、B 兩棟之間伸縮縫及二樓通道雨棚之設計。                        | (十)遵照辦理。                                                                                | (十)<br>事業計畫 P10-11            |
|    |         | (十一)請考量立面日後維修及老化問題，沖孔金屬銅板之適宜性。                       | (十一)遵照辦理。調整立面造型與材質。                                                                     | (十一)<br>事業計畫 P11-5-11-8       |
|    |         | (十二)考量成本，請檢討減少立面石材之設計。                               | (十二)同上。                                                                                 | -                             |
|    |         | (十三)請補充庭院及人行道之剖面圖。                                   | (十三)遵照辦理。                                                                               | -                             |
|    |         | (十四)人行道植栽是否影響消防車進出動線，請補充說明。                          | (十四)西側與南側調整人行道植栽，供消防車通行。                                                                | (十四)<br>事業計畫<br>P11-10-11-12  |
|    |         | (十五)請考量排油煙機排煙功能(如：管路過長)，樓層高度為 305 公分且不得穿樑，請檢討淨高是否足夠。 | (十五)遵照辦理。廚房靠外設置。靠走道設置之廚房，會連接走道的公共排煙管統一排出。排煙管道出口避開落地門窗設置，扣除 80CM 標深與 15CM 風管，淨高仍有 210CM。 | -                             |
|    |         | (十六)各平面尺寸圖應標示清楚，以利後續建物測量及產權面積計算。                     | (十六)遵照辦理。                                                                               | -                             |
|    |         | (十七)請釐清二樓產權歸屬，並確認是否計入容積。                             | (十七)二樓管委會空間不計入容積。                                                                       | (十七)<br>事業計畫 P10-7            |

| 項次 | 審查幹事/委員 | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                                       | 實施者說明暨修正情形                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 修正頁次                                                                      |
|----|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|    |         | (十八)請釐清太陽能板費用是否編列。                                                                                      | (十八)實施者自行編列太陽能板費用，不列入共同負擔。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | (十八)<br>事業計畫 P15-5<br>權變計畫 P10-6                                          |
|    |         | (十九)營業稅應以價值 5% 計算，非以評定現值計算，請釐清。                                                                         | (十九)本案業於 106 年 9 月 22 日向台北市政府報核(106.09.22 府都新字第 10631307100 號函)；依據臺北市都市發展局 106 年 10 月 25 日北市都投新字第 10632323700 號函「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通過重要審議原則」財務計畫與權利變換費用類別編號 12 之審議原則，營業稅以經主管機關核定後權利價值以房屋價值為基準提列，先予敘明。<br>依據都市更新條例第 36 條之 1 規定，法規之適用應以都市更新事業計畫報核日為準；及依據中央法規標準法第 18 條(略以)「…但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」，本案報核日為 106 年 9 月 22 日，為確保權利關係人權益，本案營業稅主張不依 106 年 10 月 25 日公布「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通過重要審議原則」提列，仍維持以房屋現值為基準提列營業稅。 | -                                                                         |
|    |         | (二十)P15-11 請釐清本案風險管理費及銷售管理費是否計入共同負擔，若載明更新事業實施成本扣除風險管理費及銷售管理費，應先檢討更新前一坪產權面積是否可換更新後一坪室內面積，以維市產權益或達市府政策目的。 | (二十)都市更新權利變換計畫案係以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所獲取對應之報酬，故風險管理費非實際發生之成本；另本案為臺北市政府擔任實施者，其分回房地多以提供作公益設施或公共住宅使用為主，對外銷售機會不高，但考量都市更新基金之經營管理，亦有可能公開標售，故銷售管理費用仍提列但亦屬非實際發生之成本。於計算實施者投資報酬率時，淨收益應以實施者實際獲利扣除實際支出成本計算，故本案實施者實際支出成本為都市更新總成本扣除風險管理費及銷售管理費。                                                                                                                                                                    | -                                                                         |
|    |         | (二十一)請說明地下室車位產權如何登記。                                                                                    | (二十一)更新後可供分配之建築物面積及其土地應有部份說明詳表 13-1，更新後建築物分配單元及位置對照表詳 13-2，更新後停車位分配單元及位置對照表詳 13-3。地下室車位產權登記詳表 17-3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -                                                                         |
| 十六 | 簡委員裕榮   | (一)權利變換第 13 章產權登記涉及土地法第 25 條部分，請釐清。                                                                     | (一)權利變換第 13 章產權登記涉及土地法第 25 條部分，有關整建住宅處分土地相關事宜，臺北市政府財政局依相關規定報請議會同意後送行政院備查。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | (一)-                                                                      |
|    |         | (二)請說明產權疑義戶未分配 6 戶及查封和限制登記戶之情形。                                                                         | (二)產權疑義戶未分配 6 戶及查封和限制登記戶之情形補充於權利變換計畫書第拾壹章 11-9 頁。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | (二)<br>權變計畫 P11-9                                                         |
|    |         | (三)低收入戶及安置戶部分，請於審議會前與社會局研議相關方案。                                                                         | (三)遵照辦理。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | (三)-                                                                      |
| 十七 | 張委員杏端   | (一)事業計畫及權利變換<br>1. 各層之建築平面圖文字過於細小，無法辨識，且長寬尺寸數字亦未標示，請補充標示清楚。                                             | (一)事業計畫及權利變換<br>1. 遵照辦理。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | (一)<br>3. 事業計畫<br>p15-11-p15-12; 權變<br>計畫 p10-11-p10-12<br>4. 權變計畫 P17-16 |
|    |         | 2. 建築平面圖面文字過於細小，判讀困難，已致於更新後估價之比率單元 1 樓-R106 戶及 4F-A5 戶無法於圖上辨識其確切位置。                                     | 2. 遵照辦理。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                         |
|    |         | 3. 事業計畫 P15-2 都更實施總經費成本為 1,742,418,099 元，惟 P15-11 卻又扣除風險管理費 125,109,504 元及銷售                            | 3. 都市更新權利變換計畫案係以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所獲取對應之報酬，故風險                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -                                                                         |

| 項次 | 審查幹事/委員 | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                                                                     | 實施者說明暨修正情形                                                                                                                                                                                                                                                          | 修正頁次                |
|----|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|    |         | 管理費 52,283,406 元之理由,與法令規定及一般都更案做法不同,請檢適適法性並加檢視。                                                                       | 管理費非實際發生之成本;另本案為臺北市政府擔任實施者,其分回房地多以提供作公益設施或公共住宅使用為主,對外銷售機會不高,但考量都市更新基金之經營管理,亦有可能公開標售,故銷售管理費用仍提列但亦屬非實際發生之成本。於計算實施者投資報酬率時,淨收益應以實施者實際獲利扣除實際支出成本計算,故本案實施者實際支出成本為都市更新總成本扣除風險管理費及銷售管理費。                                                                                    |                     |
|    |         | 4. 權利變換 P17-16 建物登記清冊表共同部份有大公、小公及車公,本案市府為實施者,將來實施者(市府)分到之車位可能對外營運,在產權登記上是否以車位編號為依據,在管理上是否應以車位編號為依據?建議於公寓大廈管理規約中宜敘明清楚。 | 4. 權利變換 P17-16 建物登記清冊表共同部份有大公、小公及車公,本案實施者為臺北市政府,將來實施者(市府)分回之車位保有對外營運之彈性,在產權登記及管理上,將以車位編號為依據,並於公寓大廈管理規約中敘明。                                                                                                                                                          | -                   |
|    |         | (二) 估價報告<br>1. P78 更新前比準地之土開法,有敘出機電設備空間為 414.64 坪。括弧內註明為「基地容積率 x15%」,係為錯誤,正確似應為「主建物容積率 x15%」,請在檢視。                    | (二) 估價報告<br>1. 文字說明已修正。                                                                                                                                                                                                                                             | -                   |
|    |         | 2. 附屬建物及梯廳面積為 932.93 坪。括弧內註明「總樓地板面積 x(16.7%+3%)」似為錯誤,因依據建管法令及一般都更案,似乎應指主建物面積加上機電設備空間之和,乘以建管法令規定之百分率,應非指總樓地板面積乘以百分率。   | 2. 文字說明已修正。                                                                                                                                                                                                                                                         | -                   |
|    |         | 3. P117 合併後土地之土開法,問題同更新前之土開法,請在詳細檢視。                                                                                  | 3. 已一併檢討修正。                                                                                                                                                                                                                                                         | -                   |
|    |         | 4. P289 更新後店面層估價,比較標的四十七屋齡達 13 年,比較標的四十八價格日期為 102 年 11 月,而本案價格日期為 106 年 5 月 9 日,相距時間達 3.5 年以上,宜說明理由或重新選取比較標的。         | 4. 報告書業已附註說明:因大同區內新成屋店面交易案例稀少,爰因店面之價值取決於商效,屋齡之影響性略低,故在案例之選取上,仍納入鄰近地區屋齡超過三年之店面案例,交易日期亦擴大至距價格四年內之新成屋店面案例,特此說明。                                                                                                                                                        | -                   |
| 十八 | 承辦科審查意見 | (一) 建築設計部分:<br>1. 請補充說明有無違背建築法第 44 條及臺北市時空地使用規則及臺北市土地使用管制自治條例之規定。                                                     | (一)<br>1. 本案東側鄰地地號 276 現況已與地號 277 合併使用,東側鄰地地號 318 現況與地號 317 合併使用、東側鄰地地號 319 現況與 320 合併使用,無時空地使用問題。詳圖 2-2。                                                                                                                                                           | (一)<br>1. 事業計畫 P2-3 |
|    |         | 2. 請檢附商業招牌及空調主機位置模擬圖。                                                                                                 | 2. 已補充。詳圖 11-20、11-21。                                                                                                                                                                                                                                              | 2. 事業計畫 P11-17-18   |
|    |         | 3. 部分所有權人須繳納高額差額價金,請檢討說明。                                                                                             | 3. 本案更新前多數所有權人權狀面積約為 10 坪,更新後多數住戶應分配權值約在一千萬上下,依照臺北市都市更新自治條例第十一條,「前項基準之最小建築單元面積,扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於四十六平方公尺(13.91 坪)」。本案最接近房型為專有部分(含陽台)15.49 坪之二房型(A-12、B-13),該房型最低總價皆約 1600 萬,若再購車位(平均單價 250 萬),則增購金額及超過 850 萬。部分所有權人需繳納高額價金實為家庭人口數增加所致,其餘無需繳納高額價金之住戶恐是因經濟能力無法負擔。 | 3.-                 |

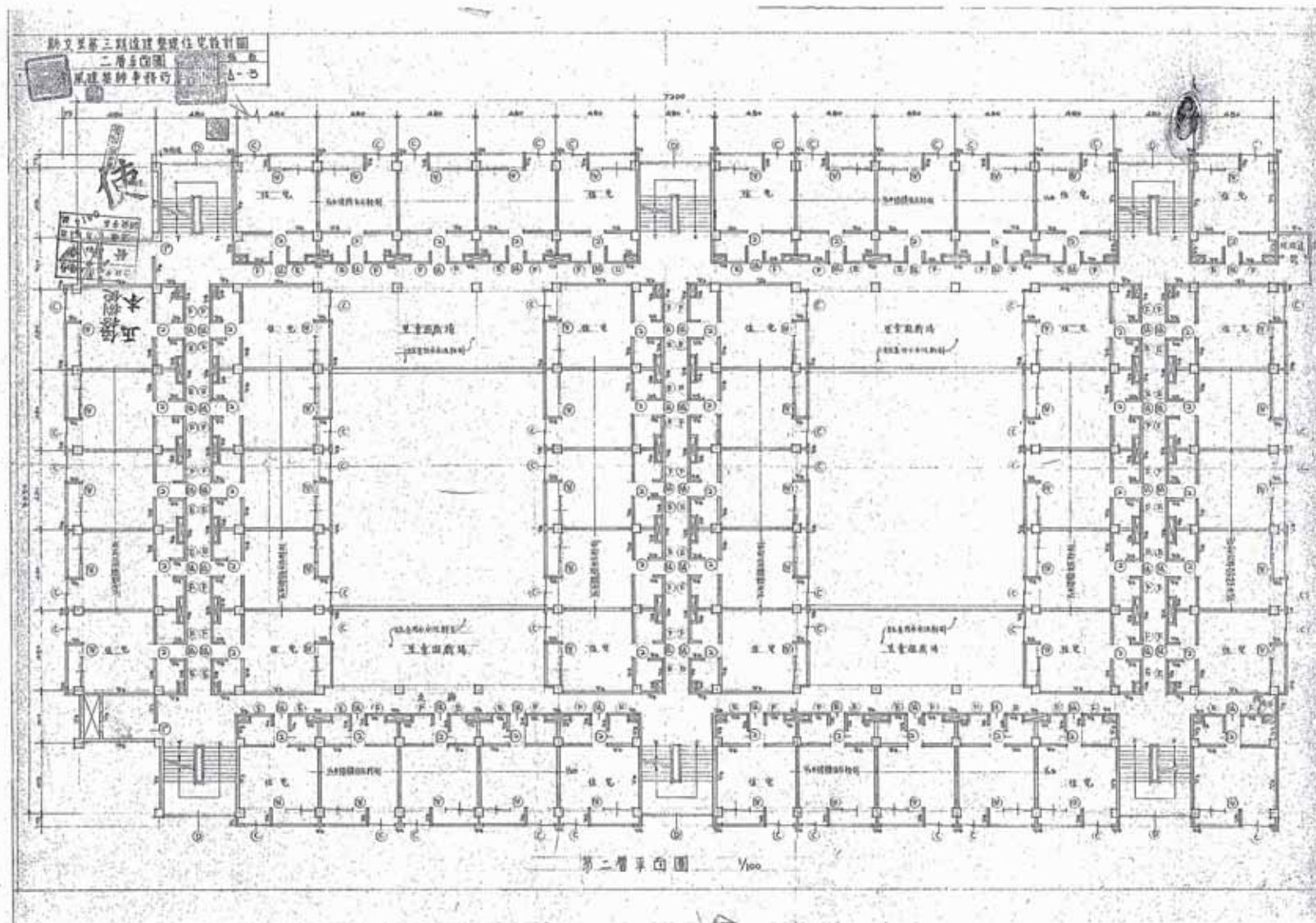
| 項次 | 審查幹事/委員 | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                           | 實施者說明暨修正情形                                                                                                                                                                                                                 | 修正頁次                                      |
|----|---------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|    |         | 4. 請於標準層(一樓)平面檢討圖中標示更新成果告示牌之設置位置及尺寸。                        | 4. 遵照辦理。詳事業計畫圖 10-3                                                                                                                                                                                                        | 4. 事業計畫 P10-8                             |
|    |         | 5. 未檢附無障礙空間規劃說明圖。                                           | 5. 遵照辦理。詳事業計畫圖 10-33                                                                                                                                                                                                       | 5. 事業計畫 P10-35                            |
|    |         | 6. P10-19-10-20 建築高度削線圖示不清請更換。                              | 6. 已更換。                                                                                                                                                                                                                    | 6. 事業計畫 P10-19-20                         |
|    |         | 7. P11-11-11-13 圖面底圖不清, 請更換。                                | 7. 已更換。                                                                                                                                                                                                                    | 7. 事業計畫 P11-11-13                         |
|    |         | 8. P11-15 本案無申請人行步道獎勵建議刪除。                                  | 8. 已刪除。                                                                                                                                                                                                                    | 8. -                                      |
|    |         | 9. P12-5 防災計畫圖需涵蓋更新單元四周毗鄰街廓線, 並請檢視消防車救災活動空間是否與植栽重疊。         | 9. 已更換。並無植栽重疊。                                                                                                                                                                                                             | 9. 事業計畫 P12-5                             |
|    |         | 10. 植栽計畫請說明樹種、數量, 及以剖面方式載明覆土深度。                             | 10. 樹種、數量詳圖 11-16。剖面詳圖 11-19。                                                                                                                                                                                              | 10. 事業計畫 P11-13、11-16                     |
|    |         | 11. 本案範圍內現有巷道是否併案廢止請敘明。                                     | 11. 本案不廢巷。                                                                                                                                                                                                                 | -                                         |
|    |         | (二)財務計畫部分:<br>1. P14-7 拆遷補償費請依費用提列總表規定提列。另請補充拆遷安置費用計算及發放方式。 | (二)財務計畫部分<br>1. 依據提列總表規定, 於表 14-4 及表 14-6 增列拆除面積、拆除費用及扣除拆除費用後之拆遷補償費用。實施者於重建期間提列租金補償, 由建築所有權人自行覓地搬遷, 租金參考本案不動產估價報告書租金行情, 外側地面層店面之租金單價為 1,550 元/坪/月, 內側地面層店面之租金單價為 990 元/坪/月, 樓上層住宅之租金單價為 680 元/坪/月, 安置期間為 3 年, 詳事業計畫表 14-5。 | (二)<br>1. 事業計畫 P14-8-P14-23、P14-15-P14-21 |
|    |         | 2. P15-3 營建工程費用計算方式及物價指數不一致請釐清。                             | 2. 已修正。                                                                                                                                                                                                                    | 2. 事業計畫 P15-3-P15-5                       |
|    |         | 3. P15-5 鑑界費用筆數有誤請修正。                                       | 3. 已修正。                                                                                                                                                                                                                    | 3. 事業計畫 P15-5; 權變計畫 P10-5                 |
|    |         | 4. P15-5 公寓大廈法源依據(第 18 條及其施行細則第 5 條)請補充相關法源。                | 4. 已補充公寓大廈法源依據。                                                                                                                                                                                                            | 4. 事業計畫 P15-6; 權變計畫 P10-6                 |
|    |         | 5. P15-5 鄰房鑑定費用請檢附鑑定範圍圖。                                    | 5. 後續將納入本市都市更新及爭議處理審議會討論。                                                                                                                                                                                                  | 5. 無(提請大會決議)                              |
|    |         | 6. 第 15 章外接水電費用及地籍整理費用計算所採戶數為 349 戶與審議資料表 350 戶不一致請釐清。      | 6. 已修正 350 戶數據, 相關連動數據一併修正。                                                                                                                                                                                                | 6. 事業計畫 P15-6; 權變計畫 P10-6                 |
|    |         | 7. 第 15 章稅捐計算部分請依實際地主獲配價值計算。                                | 7. 本案依提列總表規定以實施者及權利關係人實際分配面積計算讓售不動產契據印花稅及營業稅。                                                                                                                                                                              | 7. 事業計畫 P15-8-P15-9; 權變計畫 P10-8-P10-9     |

| 項次 | 審查幹事/委員 | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                          | 實施者說明暨修正情形                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 修正頁次                                               |
|----|---------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|    |         | 8. P15-9 請依提列總表規定補充說明本案銷售管理費、風險管理費、信託管理費提列之合理性及必要性。        | 8. 銷售管理費、風險管理費、信託管理費提列之合理性及必要性說明如下：<br>(1)銷售管理費<br>本案雖為臺北市政府自行實施，更新後分回房地多以供作公益設施或是公共住宅使用為主，但依據「臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例」之資金收入來源亦包含運用基金實施或參與都市更新事業之所得，故更新後分回房地亦有機會透過公開標售方式處分挹注基金之開銷，故本案提列 3%銷售管理費用應屬合宜。<br>(2)風險管理費<br>本案為臺北市政府自行實施，本不應以營利為導向，但考量未來市場變動及原物料價格波動等影響，恐發生後續工程發包金額超出預期金額或更新後售價不如預期，導致銷售金額不足償付實施者所支付之成本。本案除考量公益性外，亦須評估後續風險承擔之能力，故本案提列 8%風險管理費用應屬合宜。<br>(3)信託費用之提列，後續提請本市都市更新及爭議處理審議會決議。 | 8. 事業計畫 p15-10;<br>權變計畫 p10-10                     |
|    |         | 9. P15-11 整體財務分析部分，實施者總成本部分計算有誤，請釐清。並補充共同負擔比例(應與權變計畫所載一致)。 | 9. 都市更新權利變換計畫案係以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所獲取對應之報酬，故風險管理費非實際發生之成本；另本案為臺北市政府擔任實施者，其分回房地多以提供作公益設施或公共住宅使用為主，對外銷售機會不高，但考量都市更新基金之經營管理，亦有可能公開標售，故銷售管理費用仍提列但亦屬非實際發生之成本。於計算實施者投資報酬率時，淨收益應以實施者實際獲利扣除實際支出成本計算，故本案實施者實際支出成本為都市更新總成本扣除風險管理費及銷售管理費。                                                                                                                                      | 9. 事業計畫<br>p15-11~p15-12;<br>權變計畫<br>p10-11~p10-12 |
|    |         | 10. 拆除費用請依提列總表及審議通案原則修正。                                   | 10. 本案實施者代為拆除費用已於拆遷補償費用扣除，依提列總表及審議通案原則本案共同負擔項目中拆遷補償費可依未扣除拆除費用之額度提列。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 10. 事業計畫<br>P15-8~p15-9; 權變計畫<br>P10-8~P10-9       |
|    |         | (三) 權利變換及估價部分<br>1. 選配原則(四)「原位置」建議修正為「原位次」。                | (三)<br>1. 遵照辦理。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | (三)<br>1. 權變計畫 P14-1                               |
|    |         | 2. 權變 P2-1 請補充說明實施者權利變換地區之土地及建物範圍總面積。                      | 2. 遵照辦理。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2. 權變計畫 P2-1                                       |
|    |         | 3. 權變 P11-1、11-9、13-7、16-1 鑑價機構鑑價結果表與估價報告書不一致，請釐清。         | 3. 已修正。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3. 權變計畫 P11-1、<br>11-9、13-7、16-1                   |
|    |         | 4. 權變 P15-1 最小分配面積請補充本市都市更新自治條例第 11 條規定。                   | 4. 遵照辦理。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4. 權變計畫 P15-1                                      |

| 項次 | 審查幹事/委員 | 幹事(及權利變換計畫審查小組)意見                                                    | 實施者說明暨修正情形                      | 修正頁次                                          |
|----|---------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|
|    |         | 5. 權變 P16-13、16-18 預計繳納差額價金需合計計算。                                    | 5. 遵照辦理。                        | 5. 權變計畫 P16-13、16-18                          |
|    |         | 6. 第 17 章地籍整理計畫地籍套繪圖請標示預計產權登記之地界線及暫編地號，地籍應為「整理」非「合併」請修正。             | 6. 遵照辦理。                        | 6. 權變計畫 P17-1-P17-2                           |
|    |         | 7. 權變 P17-5-17-43 請呈現表頭以利對照。                                         | 7. 遵照辦理。                        | 7. 權變計畫 P17-4-P17-61                          |
|    |         | (四) 人民陳情部分<br>歷次陳情人陳情意見，請實施者於計畫書陳情意見綜理回應表內依時間順序載明並妥予回應，說明相關溝通協調處理情形。 | (四) 遵照辦理。                       | (四) 事業計畫綜 P1-24-P1-32                         |
|    |         | (五) 其他<br>1. 事業計畫及權利變換審議資料表未註記為幹事會版、未填寫公辦公聽會日期、未填寫公展期間。              | (五)<br>1. 遵照辦理，詳事業計畫及權利變換審議資料表。 | (五)<br>1. 詳事業計畫及權利變換審議資料表                     |
|    |         | 2. 未檢附公辦公聽會回應綜理表。                                                    | 2. 遵照辦理，詳公辦公聽會回應綜理表。            | 2. 事業計畫綜 P1-19                                |
|    |         | 3. 請於報告書附錄中檢附公辦公聽會發言要點、會議照片(會議現場照片、更新處、里辦公室、區公所或市政府)                 | 3. 遵照辦理，詳附錄七。                   | 3. 事業計畫附錄七                                    |
|    |         | 4. 事業計畫及權利變換未檢附公告劃定更新地區圖，P1-1 及 2-1 更新地區名稱與公告函不符。                    | 4. 遵照辦理。                        | 4. 事業計畫 P1-1、P2-1；權變計畫 P1-1、P2-1、事業計畫附錄一 P1-2 |
|    |         | 5. 事業計畫及權利變換 P1-1 請補充法令依據。                                           | 5. 遵照辦理。                        | 5. 事業計畫 P1-1-P1-2；權變計畫 P1-1-P1-2              |
|    |         | 6. P5-43 未檢附周邊都市更新單元辦理情形。                                            | 6. 遵照辦理。詳事業計畫圖 5-6。             | 6. 事業計畫 P5-48                                 |
|    |         | 7. P5-33 表 5-6 合法建物樓層分布表，請依本及現況樓層分列。                                 | 7. 遵照辦理。                        | 7. 事業計畫 P5-33-P5-40                           |
|    |         | 8. P5-37 載明測量建物附錄五應為附錄 3 請修正。                                        | 8. 遵照辦理。                        | 8. 事業計畫 P5-40                                 |
|    |         | 9. P5-40 底圖標示不清，請抽換。                                                 | 9. 已更新。詳事業計畫圖 5-2               | 9. 事業計畫 P5-44                                 |
|    |         | 10. P8-1 改道計畫一節請以擴大更新地區範圍說明本案巷道保留方式。                                 | 10. 已更新。詳事業計畫第捌章第三段。            | 10. 事業計畫 P8-1                                 |

| 項次 | 審查幹事/委員 | 幹事（及權利變換計畫審查小組）意見                                                                     | 實施者說明暨修正情形                                                                             | 修正頁次                                 |
|----|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|    |         | 11. P10-1 現有巷道廢止改道計畫說明有誤請釐清，並補充 1/500 比例圖說。                                           | 11. 已更新。詳事業計畫圖 10-1                                                                    | 11. 事業計畫 P10-1                       |
|    |         | 12. 事業 P10-7、權變 P6-6 建築面積檢討表，總樓地板面積及建蔽率、車位數與審議資料表數字不符，請釐清。                            | 12. 已更新。詳事業計畫表 10-5                                                                    | 12. 事業計畫 P10-7                       |
|    |         | 13. P10-7 建築面積檢討表各層樓地板面積與 P10-22-10-24 面積不符，請釐清。                                      | 13. 同上。更新事業計畫表 10-5 符合 P10-22-24 面積檢討。                                                 | 13. 事業計畫 P10-22-24                   |
|    |         | 14. P14-7 預計拆遷時程說明請以都市更新條例第 36 條說明。                                                   | 14. 本案預計 107 年 2 月核定發布實施，後辦理核定公告 30 日及權利變換實施辦法第 19 條規定拆遷公告 60 日後，預計 107 年 5 月正式進行拆除工程。 | 14. 事業計畫 P14-7                       |
|    |         | 15. P14-16 請說明有無違章建築戶。                                                                | 15. 遵照辦理，本案無違章建築戶。                                                                     | 15. 事業計畫 P14-23                      |
|    |         | 16. 附錄 4-3 住戶管理規約部分，請檢附供人行走之地面位置示意圖及專有共有平面示意圖。                                        | 16. 遵照辦理。                                                                              | 16. 附錄四 P4-5                         |
|    |         | 17. 附錄 5-1 請檢附相關報價費用合約。                                                               | 17. 遵照辦理，詳附錄六。                                                                         | 17. 事業計畫附錄六                          |
|    |         | 18. P8-2、P13-1、P14-16 錯字及餘字請修正。                                                       | 18. 遵照辦理。                                                                              | 18. 事業計畫 P8-2、事業計畫 P13-1、事業計畫 P14-23 |
|    |         | 19. 目錄計畫目標無需逐一記載。                                                                     | 19. 遵照辦理。                                                                              | 19. 事業計畫目錄 P2                        |
|    |         | 20. P10-12 請補充機車停車之通道寬度需大於 1.5 公尺。                                                    | 20. 已補充。詳事業計畫圖 10-7                                                                    | 20. 事業計畫 P10-12                      |
| 十九 | 會議結論    | 請依公有地管理機關、承辦科及幹事、委員及都設審議所提之相關意見，請覈實檢討修正，修正計畫書相關書圖內容並檢附修正內容對照表後，於會議紀錄送達後 30 日內，申請召開聽證。 |                                                                                        |                                      |

附件：勘估標的使照圖-第二層



**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案**  
**106 年 10 月 17 日至 11 月 15 日公展期間公有地所屬機關之書面意見及回應綜理表**

| 單位名稱                                  | 說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 回應內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 財政部國有財產署北區分署 (106 年 10 月 27 日書面資料) | <p>(一) 本案公有土地 (含市有及國有) 比例 31.84%，因公有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。</p> <p>(二) 本案共同負擔比例達 33.89%，請貴府就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(三) 本案容積獎勵達 50%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。</p>                                                                                                                            | <p>(一) 本案共同負擔費用提列均符合「本市都市更新事業及權利變換計畫內容有關費用提列總表」之規定，經檢討相關管理費用提列合理性後，本案仍維持原計畫提列標準，相關管理費用提列合理性說明如下：</p> <p>1. 人事行政管理費<br/>本案雖屬公辦都更案，公有土地比例為 31.84%，但因本案係屬整宅都市更新案，其產權複雜程度不亞於民辦都市更新案，且更新期間皆派駐人員於現場，其人事、行政、各項法律及會計支出皆高於一般民辦都更案。另依據提列總表規定，如遇國宅、整宅、遷建住宅等特殊情形都市更新案件，其人事行政管理費率仍得以 5% 提列。故本案提列 5% 人事行政管理費用應屬合宜。</p> <p>2. 銷售管理費<br/>本案雖為臺北市政府自行實施，更新後分回房地多以供作公益設施或是公共住宅使用為主，但依據「臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例」之資金收入來源亦包含運用基金實施或參與都市更新事業之所得，故更新後分回房地亦有機會透過公開標售方式處分挹注基金之開銷，故本案提列 3% 銷售管理費用應屬合宜。</p> <p>3. 風險管理費<br/>本案為臺北市政府自行實施，本不應以營利為導向，但考量未來市場變動及原物料價格波動等影響，恐發生後續工程發包金額超出預期金額或更新後售價不如預期，導致銷售金額不足償付實施者所支付之成本。本案除考量公益性外，亦須評估後續風險承擔之能力，故本案提列 8% 風險管理費應屬合宜。</p> <p>(二) 說明如 (一) 所示。</p> <p>(三) 本案因原居住單元面積小、戶數多，且又有航高限制，以容積獎勵 50% 上限值的條件下進行權利變換，僅得以原產權一坪 (約 8-12 坪) 換更新後室內一坪，是僅以滿足基本居住需求下限的條件下進行本公辦都市更新案。</p> |
| 2. 臺北市政府財政局 (106 年 11 月 02 日書面資料)     | <p>(一) 財務計畫</p> <p>17. 事業計畫頁 15-1、15-3，依提列標準規定除無主屋及廢棄屋外，不可提列拆除費用，請刪除。</p> <p>18. 事業計畫頁 15-3，A. 營建費用所載總樓地板面積 24,741.71 平方公尺與頁 10-7 所載 25,195.25 平方公尺不一致，又表 15-3 各樓層樓地板面積亦與表 10-5 不一致，請查明釐清，並修正報告書內相關數據。另物價指數增減率誤植為「3.93%」，請修正為「-3.93%」。有關地下 3 層因涉及超建加成，請以加成後單層的標準單價進行物價指數之調整。</p> <p>19. 事業計畫頁 15-4，B. 建築規劃設計費用所載計算式誤植為「1,500,000」，請修正為「15,000,000」，並請補充說明權利人數 271 人之計算依據。</p> | <p>(一) 財務計畫相關之回應如下</p> <p>2. 本案實施者代為拆除費用已於拆遷補償費用扣除，依審查意見本案共同負擔項目中拆遷補償費可依未扣除拆除費用之額度提列。</p> <p>3. 已修正，本案營建總樓地板面積為 24,842.28m<sup>2</sup>。物價指數已修正。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| 單位名稱 | 說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 回應內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>20. 事業計畫頁15-5, C. 鑑界費用所載計算式之更新前土地筆數誤植為3筆, 請修正為2筆。</p> <p>21. 事業計畫頁15-5、15-6, 外接水、電、瓦斯管線工程費用及地籍整理費所載「更新後總戶數349戶」與表10-5所載「351戶」不一致, 請查明釐清並修正報告書內相關數據。又鄰房鑑定費用請檢附鑑定範圍圖。</p> <p>22. 事業計畫表15-7費用認列標準之費用單位誤植為「元」, 請修正為「萬元」。</p> <p>23. 事業計畫頁15-6, 請檢具交通影響評估費用、不動產估價費、測量費用等實際合約影本佐證。</p> <p>24. 事業計畫頁14-5、14-15合法建物應本面積合計10,838.58平方公尺與頁5-2、5-31所載10,668.76平方公尺、10,668.8平方公尺不一致, 請查明釐清並修正報告書內相關數據。又5筆未辦保存登記之建物是否歸類為其他土地改良物拆遷補償費用, 請實施者說明。另頁14-7, 重建單價誤植為「17,170元/m<sup>2</sup>」, 請修正為「18,550元/m<sup>2</sup>」。</p> <p>25. 事業計畫第14章漏列合法建築物拆遷安置費內容。</p> <p>26. 事業計畫表14-2請加入拆除面積合計數及各類構造之拆除單價。又表14-15其他土地改良物第四層以上之補償面積, 請比照本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例按合法建築物重建價格50%計算。另表14-3部分日期所載年份有誤, 請修正。</p> <p>27. 事業計畫頁15-7貸款利息(1)之拆遷補償費用不包含合法建物拆遷安置費用, 請修正相關數據。又貸款利息(2)計算式所載權利變換費用(C)477,572,752元與表15-1都市更新費用(C)468,922,240元不一致, 請修正。另表15-1所載「都市更新費用(C)」請依提列總表規定修正為「權利變換費用(C)」。</p> <p>28. 事業計畫頁15-8承攬契據之印花稅, 依財政部85年8月23日台財稅第851915494號函示係以合約總金額扣除營業稅後金額計算, 請修正。又讓售不動產契據之印花稅, 請依權利變換計畫內「實施者因折價抵付所實際獲分配土地面積」及「房屋」面積計算, 及其面積估算依據。</p> <p>29. 事業計畫頁15-8土地所有權人分配房屋之營業稅, 請依權利變換計畫內「土地所有權人實際分配房屋之產權面積」計算, 及其面積估算依據。</p> <p>30. 事業計畫頁15-9、15-10, 人事行政管理費及風險管理費計算式所載權利變換費用(C)477,572,752元與表15-1都市更新費用(C)468,922,240元不一致, 請修正。</p> <p>31. 事業計畫頁15-9、15-10, 本案採事業計畫暨權利變換計畫併送, 銷售管理費用之「實施者實際獲配之單元及車位總價值」請依權利變換計畫頁16-18實施者實際分配權利價值修正相關數據。另本案實施者分回房地係作公宅使用, 請更新處釐清得否提列銷售管理費。</p> <p>32. 事業計畫頁15-10信託管理費請依實際合約金額認列並檢具合約影本。又事業計畫頁3-1載明「本案無信託」, 請查明釐清。</p> <p>(二)其它意見:</p> <p>5. 事業計畫頁IV、8-1、10-3、10-7, 總樓地板面積、住宅單元數量、商業單元數量、一般零售業戶數、更新前戶數、更新後戶數及實設汽車停車位數量有不一致之情事, 請重新檢視更正。</p> <p>6. 事業計畫頁10-3、10-7所載「公共住宅39戶」及表10-3所載「A棟公共住宅39戶」似與實際公宅選配內容有別, 請依本府都市發展局106年8月9日北市都企字第10636770900號函、本局106年8月22日北市財開字第10630898700號函及本府106年9月1日召開公有產權之權利變換分配單元調整及協商會議紀錄辦理。</p> <p>7. 事業計畫頁10-7、10-15、15-3, 本案B棟2樓部分空間規劃作為一般事務所或社福設施使用,</p> | <p>4. 已修正。權利人數係以土地、合法建物所有權人之人數計算, 已修正為230人。</p> <p>5. 已修正。</p> <p>6. 已修正為350戶, 相關連動數據一併修正。</p> <p>7. 已修正。</p> <p>8. 已檢附, 詳附錄六。</p> <p>9. 已修正。</p> <p>10. 已補充說明。</p> <p>11. 已修正。</p> <p>12. 依審查意見, 本案貸款利息計算不含除拆遷安置費用, 表15-1及表15-4修正誤植數據及更正表15-1「權利變換費用(C)」項目名稱。</p> <p>13. 本案交通影響評估費用、不動產估價費用及測量費用已依財政部函示以合約所載金額扣除營業稅後金額計算印花稅。</p> <p>14. 本案依提列總表規定以實施者及權利關係人實際分配面積計算讓售不動產契據印花稅及營業稅。</p> <p>15. 已修正。</p> <p>16. 本案銷售管理費以實施者實際分配總價值計算, 另本案雖屬臺北市政府自行實施, 更新後分回房地多以提供作公益設施或公共住宅使用為主, 但依據「臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例」之資金收入來源亦包含運用基金實施或參與都市更新事業之所得, 故更新後分回房地亦有機會透過公開標售方式處分挹注基金之開銷, 建議本案仍應提列銷售管理費用。</p> <p>17. 有關信託費用提列, 後續將納入本市都市更新及爭議處理審議會討論。</p> <p>(二)其他意見回覆</p> <p>1. 已修正。</p> <p>2. 已遵照辦理。</p> <p>3. 本案B棟2樓扣除樓板後, 淨高仍有約2.8公尺高, 其高度作為一般</p> |

| 單位名稱 | 說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 回應內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>惟樓層高度3.05公尺是否易有壓迫感，建請實施者納入考量。</p> <p>8. 事業計畫頁13-1所載「本案實施經費由臺北市政府編列連續預算全數負擔，更新完成後由所有權人配所有房地…」文字似有不妥，本案共同負擔係由本府編列連續預算先行代墊，所有權人以更新後土地及建築物折價抵付，建請修正文字，以茲明確。</p> <p>9. 事業計畫頁13-2載明「本案權利變換原則為更新前權狀一坪換更新後室內一坪(權值)，所有權人無須負擔公設…」，請實施者說明更新後建物公設登記方式。</p> <p>10. 事業計畫頁15-11總銷售價值5,125,824,025元與更新後總價值5,141,924,025元不一致，請修正相關數據。</p> <p>11. 事業計畫頁16-1，管理維護計畫第二點(二)有關經常管理費之繳交，請將「交屋日」修正為「實際交屋日」，併同步修正附錄四、住戶管理規約第5條內容。</p> <p>12. 事業計畫頁18-1實施進度所載內容與表18-1不相符，請重新檢視修正。</p> <p>13. 事業計畫頁20-1其他應加表明之事項，請加註「自本案完成產權登記且驗屋完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。房屋防水保固至少2年、結構體保固15年、裝修或其他1年，實施者於交屋同時並提供本府財政局保固書，確實保證交屋後維修服務。取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。」。</p> <p>14. 事業計畫附錄一，請加入本府都市發展局106年8月9日北市都全字第10636770900號函。又本局106年7月21日及106年8月11日號函之第2頁有位置錯置情事，請修正。</p> <p>15. 事業計畫附錄四、公共住宅住戶違規扣點辦法，請權責機關本府都市發展局協助檢視。</p> <p>16. 建請修正以下誤植：<br/>           (5) 事業計畫頁5-37，請修正為「…載明增建建築物結構別及面積詳附錄『三』」。<br/>           (6) 事業計畫頁10-7，請修正為「社『福』設施」。<br/>           (7) 事業計畫頁13-1，請修正為「…以『臺北市政府』擔任實施者…」。<br/>           (8) 事業計畫頁15-1「本案更新單元之土地所有權人為臺北市政府…」誤植，請修正。</p> <p>17. 權變計畫頁11-2，請參照附錄一政大估價報告書表四，將「土地所有權人」修正為「所有權人」，加入建號及持分面積，並將「更新前土地價值」、「更新前土地權利價值合計」修正為「更新前房地價值」、「更新前房地權利價值合計」，以茲明確。</p> <p>18. 權變計畫表11-3序號151黃萬勝與表11-4之序號4重複列示，請查明釐清。另表11-3請於各頁重複標題列，俾利審視。</p> <p>19. 權變計畫頁15-1、16-1所載「7位」採用現金補償者與表15-1所載「6位」不一致，請查明修正。</p> <p>20. 權變計畫表16-1所載本府分配住宅單元共58戶，經查與本局106年8月22日北市財開字第10630898700號函及本府106年9月1日召開公有產權之權利變換分配單元調整及協商會議紀錄結論不符(少列B13-11F及B8-9F等2戶住宅單元)，請實施者查明釐清。</p> <p>21. 權變計畫頁17-3所載350戶與事業計畫表10-5所載351戶不一致，報告書內願此情事請併同修正。</p> <p>22. 權變計畫附錄二、斯文里三期未購清冊不完整，請實施者依附件截至106年10月30日未申購清冊查明釐清。</p> <p>23. 權變計畫附錄三標題誤植為「三家估價報告書摘要」，請修正為「公開抽籤規則說明」。</p> <p>24. 請實施者提供三家專業估價事務所之完整估價報告供參。</p> <p>(三)請實施者說明本府分配建物是否涉及以下情形，倘有是否已反映於估價：<br/>           1. 中繼水箱位於本府所分配建物同一樓層或上下樓層，是否影響使用。</p> | <p>事務所或社福設施屬合宜人體的高度，應無造成壓迫感之虞。</p> <p>4. 已修正。</p> <p>5. 本案權利變換原則之更新前權狀一坪換更新後室內一坪(權值)，所有權人無須負擔公設，該所有權人對應之公設產權將登記於該所有權人名下。</p> <p>6. 已修正。</p> <p>7. 已修正。</p> <p>8. 已修正。</p> <p>9. 已加註。</p> <p>10. 已修正。</p> <p>11. 已協請都市發展局協助檢視相關辦法。</p> <p>12. 已修正。</p> <p>13. 已補正。</p> <p>14. 已修正。</p> <p>15. 已修正。</p> <p>16. 已修正釐清。</p> <p>17. 已併同修正為350戶。</p> <p>18. 已補正。</p> <p>19. 已修正。</p> <p>20. 遵應辦理。</p> <p>(三)相關回應如下<br/>           1. 中繼水箱不影響使用，此不影響估價。</p> |

| 單位名稱                              | 說明                                                                  | 回應內容                                                                                            |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   | 2. 本府所分配建物與所對應之樓上層用途不同，是否造公共汙廢水管線通過所分配建物專屬空間。<br>3. 建物內有無影響空間使用之設備。 | 2. 樓上層為住宅使用，故不影響市府所分配單元之使用。<br>3. 本案建物內無影響空間使用之設備。                                              |
| 3. 臺北市政府都市發展局<br>(106年11月04日書面資料) | 事業計畫規劃之中繼住宅是否為社會住宅，倘為社會住宅，但國有地分回房地可依住宅法辦理無償撥用，後續供臺北市政府辦理社會住宅。       | 本案係以現有公宅及出租國宅空戶作為提供弱勢住戶安置之中繼住宅，若戶量不足，則以媒合民間租賃房為中繼安置用。實施者分回之住宅單元，擬配合提高社會住宅存量政策，依相關法令辦理，增加公共住宅存量。 |

## 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案

## 106 年 10 月 17 日至 11 月 15 日公展期間民眾陳情及回應綜理表

| 發言人                            | 說明                                                                                                                                             | 回應內容                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 莊■密 (大龍街 89 巷 15 號○樓之○)     | 1. 車位 59 不要。                                                                                                                                   | 敬悉，實施者將依地主意見辦理。                                                                                                                                                                                                  |
| 2. 謝■霖代理林■ (大龍街 89 巷 15 號○樓之○) | 1. 權變後之價值過高。以所選 A2-8F 為例，共 37.13 m <sup>2</sup> (11.23 坪) 需 11,154,156 元，每坪 99.9 萬，比信義區還貴，實在難以接受，車位 B1，260 萬/個，高於附近行情 150 萬/個甚多，盼重新檢討，以降低住戶負擔。 | 依都市更新權利變換實施辦法規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者由不動產估價師查估後評定之，並擇一家對所有權人最有利者為領銜估價者。<br>該領銜估價者經不動產估價師查估評定之結果，最後仍須進入本市都市更新及爭議處理審議會審議，故最後估價結果為仍以本市都市更新及爭議處理審議會審議審定及本府核定公告之權利變換計畫內容為準。 |
| 3. 張■榮 (大龍街 89 巷 15 號○樓之○)     | 1. 室內面積小，希望衛浴不要乾溼分離，不要有浴盆。                                                                                                                     | 目前規劃的房型分別為一房(小)、二房(中)、三房(大)，其各房型的數量是係以更新後 2 樓以上「產權」一坪換回更新後「室內」一坪、儘量不另找補之原則規劃。建築室內倘住戶入住後有個性化之需求，可自行調整。                                                                                                            |
|                                | 2. 本戶設有公司行號，希望補助金能比照 1F 租金，每坪為 1000 元。                                                                                                         | 更新期間之租金補貼係依都市更新條例第 36 條及本市都市更新自治條例第 4 條規定估算價金。                                                                                                                                                                   |
| 4. 莊■洲 (大龍街 89 巷 15 號○樓之○)     | 1. 我本來選配 B 棟 3 樓 11 號，現在要改變改選配 A 棟 3 樓 03 或 02。                                                                                                | 欲更換之更新單元(A2-3F)係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。<br>惟(A3-3F)業經其他所有權人申請之，無法同意。                                                                                                                                   |
| 5. 鄭■明 (大龍街 89 巷 15 號之○)       | 1. R115-1F(18.54)：室內廁所要一大一小、廚房後面開一個小門、小廁所在半坪內、蓮蓬靠壁不佔位，洗手台要迷你小。                                                                                 | 目前規劃的房型分別為一房(小)、二房(中)、三房(大)，其各房型的數量是係以更新後 2 樓以上「產權」一坪換回更新後「室內」一坪、儘量不另找補之原則規劃。建築室內倘住戶入住後有個性化之需求，可自行調整。                                                                                                            |
| 6. 鄭■珠 (大龍街 91 巷○號○樓)          | 1. 我們壹樓店面地上權跟樓上一樣，可是我們分的坪數切小了，還有我們的寬度 4 米 7 變 3 米，以前 10 間現在切 12 間，我們的租金 14000 元，切補助不到壹萬元，很不合理，都更前估價偏低，都更後估價又過高，很不合理。                           | 依都市更新權利變換實施辦法規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者由不動產估價師查估後評定之，並擇一家對所有權人最有利者為領銜估價者。<br>該領銜估價者經不動產估價師查估評定之結果，最後仍須進入本市都市更新及爭議處理審議會審議，故最後估價結果為仍以本市都市更新及爭議處理審議會審議審定及本府核定公告之權利變換計畫內容為準。 |
| 7. 李■花 (大龍街 89 巷 15 號○樓之○)     | 1. A9 樓 11 號要變 A 棟 6 樓 2 號。                                                                                                                    | 欲更換之更新單元(A2-6F)經查有其他所有權人申請更換，爰已造成雙方之影響，無法同意更換。                                                                                                                                                                   |
| 8. 陳■興 (大龍街 89 巷 15 號○樓之○、○)   | 1. 希望政府能幫我們找到我們的中繼住宅，最好就在我們的附近，先說謝謝，因為外面租房價太貴。                                                                                                 | 有關弱勢所有權人中繼安置及弱勢租戶安置意識題，本府刻盤點相關安置資源，並與相關單位研擬相關安置及補助辦法。                                                                                                                                                            |

| 發言人                                | 說明                                                                                                        | 回應內容                                                  |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                    | 2. 大龍街 89 巷 15 之 40 號 2F 已改為陳淑美的名字。                                                                       | 敬悉，實施者將依地主意見辦理。                                       |
|                                    | 3. 希望政府能幫幫我們，例如大橋頭、松山健康公宅等，如有其他也可以考慮等，謝謝。                                                                 | 有關弱勢所有權人中繼安置及弱勢現住人安置議題，本府刻盤點相關安置資源，並與相關單位研擬相關安置及補助辦法。 |
|                                    | 4. 放棄車位 2 號。                                                                                              | 敬悉，實施者將依地主意見辦理。                                       |
| 9. 周興（大龍街 89 巷 15 號○樓之○）           | 1. 施工期間請派出負責工程師或建築設計師每天在施工現場監工並簽名表示負責。                                                                    | 敬悉，將於都市更新計畫及權利變換計畫定發布實施後，委託專案管理(含監造)廠商負責相關事項。         |
|                                    | 2. 請特別委請督工市府單位於施工期間每天注意進貨之水泥車其中的水泥配比及強度是否符合並及時糾正及紀錄。                                                      | 敬悉，將於都市更新計畫及權利變換計畫定發布實施後，委託專案管理(含監造)廠商負責相關事項。         |
|                                    | 3. 鋼筋連接處的節紮影響大樓制震強度，監工之工程師並請負起監督之責。                                                                       | 敬悉，將於都市更新計畫及權利變換計畫定發布實施後，委託專案管理(含監造)廠商負責相關事項。         |
|                                    | 4. 完工後之建物制震強度到幾級？                                                                                         | 耐震強度已達建築技術規則規定 0.2G(耐震 5 級)以上                         |
| 10. 陳君代理蔡（大龍街 89 巷 15 號○樓之○）       | 1. 原選 A 棟 7F 11 號，要換沒人選的 A 棟 6F 9 號                                                                       | 欲更換之更新單元(A9-6F)係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。     |
| 11. 黃貴（大龍街 89 巷 15 號○樓之○）          | 1. 換到 A 棟 02 6F (預換)，原 B13-12F。<br>或 A 棟 04, 10F->7F->6F(順位)。106.11.04                                    | 欲更換之更新單元(A2-6F)經查有其他所有權人申請更換，爰已造成雙方之影響，無法同意更換。        |
|                                    | 2. 想換 A4-6 樓。106.11.15                                                                                    | 欲更換之更新單元(A4-6F)係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。     |
| 12. 吳雄（大龍街 89 巷 15 號○樓之○）          | 1. 原來選 A11 4 樓，欲換 A14 4 樓。                                                                                | 欲更換之更新單元(A9-6F)係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。     |
|                                    | 2. 原來選停車位 99 欲放棄。                                                                                         | 敬悉，實施者將依地主意見辦理。                                       |
| 13. 侯勇（大龍街 89 巷 15 號○樓之○）          | 1. 土持申購。                                                                                                  | 若係已向本府財政局申請購買土地持分者，本府刻依土地法 25 條規定辦理。                  |
| 14. 林春(母)、黃聖(子)（大龍街 89 巷 15 號○樓之○） | 1. 原本選“殘障車位 89 號”但定案之後發現若殘障本人已故後，便無法使用殘障車位，11 月 4 日開會時，詢問在場的服務人員我的狀況後，再給我們重選一次車位的機會，已選定的車位是“地下 3F 152 號”。 | 欲更換之停車位單元(152)係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換       |

| 發言人                                     | 說明                                                                                                                   | 回應內容                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15. 楊■語 (大龍街 89 巷 15 號○樓之○)             | 1. B-6 3F 欲換 B-6 8F。                                                                                                 | 欲更換之更新單元(B6-8F)係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。                                                                                                                                                    |
|                                         | 2. 未購公設土持如何處理，請盡快。                                                                                                   | 若係已向本府財政局申請購買土地持分者，本府刻依土地法 25 條規定辦理。                                                                                                                                                                 |
| 16. 黃■琳 (大龍街 89 巷 15 號 5 樓之 41)         | 1. 本人原選配 A 棟 5F 9 號，現想更換為 A 棟 8F 14 號。                                                                               | 欲更換之更新單元(A14-8F)係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。                                                                                                                                                   |
| 17. 李■供 (大龍街 91 巷○號)                    | 1. 原 R104 換 B3-7F。                                                                                                   | 欲更換之更新單元(B3-7F)係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。                                                                                                                                                    |
| 18. 徐■薇 (原所有權人：黃美雲) (大龍街 89 巷 15 號○樓之○) | 1. 原已加選停車位，現因預算考量，需放棄加選的停車位(No. 43)。                                                                                 | 敬悉，實施者將依地主意見辦理。                                                                                                                                                                                      |
| 19. 鄭■志 (大龍街 89 巷 15 號○樓之○)             | 1. 於 106 年 9 月底申請公設持分，已於 10 月收到財政部收到申請通知公文，但都未收到核准公文，請煩請盡速核准，謝謝您。                                                    | 若係已向本府財政局申請購買土地持分者，本府刻依土地法 25 條規定辦理。                                                                                                                                                                 |
| 20. 王■順 (大龍街 89 巷 15 號○樓之○)             | 1. 有關本次斯文里三期都更案，住戶在找補的權值有想法。如依目前市府規劃，「找」的住戶是不能提前拿到資金去購買房屋的頭期款項。<br>建議方案：1. 請市府向承貸銀行融資給住戶，利息政府補貼，或本案建設完成再付利息，或住戶利息減低。 | 「找」、「補」金額之繳納或補償，係依都市更新權利變換實施辦法第 25 條規定略以：「權利變換完成後，實際分配之土地及建築物面積與應分配面積有差異時，應按評價基準日評定更新後權利價值，計算應繳納或補償之差額價金，由實施者通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起三十日內繳納或領取」。其接管之日係領取使用執照並完成必要公共設施後由本府訂定。故所提「找」之補償金額，依前述規定，無法提前發放。 |
| 21. 楊■娥 (大龍街 89 巷 15 號○樓之○)             | 1. 放棄車位 B2-51 號                                                                                                      | 敬悉，實施者將依地主意見辦理。                                                                                                                                                                                      |
| 22. 林■山 (大龍街 89 巷 15 號○樓之○)             | 1. 要求能以更新後價值選配，不以應分配權利價值，最好要有一坪換一坪，實際空間，不應該虛坪算之。                                                                     | 依據都市更新條例第 31 條規定，權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配予原土地所有權人。                                                                                                                       |
|                                         | 2. 拆遷補助費用是否能分期年度補助，因我姊林麗蘋是低收入戶，敬請諒之謝謝幫忙。                                                                             | 有關低收入戶之拆遷補償費用及租金補貼發放方式，本府業邀集社會局                                                                                                                                                                      |

| 發言人                             | 說明                                                                                                                                                                                                                                      | 回應內容                                                                                                            |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | 3. 本戶是六人共同戶，若補助款敬請能撥入個人款戶內。                                                                                                                                                                                                             | 研商相關事宜。                                                                                                         |
|                                 | 4. 最近全球的地震頻頻，都是 6 級~7 級的地震，那本棟是 2 級鋼筋水泥只耐震是 6 級程度，若是政府能力所及是否能提高耐震級數，又要做長照，真的要考慮周全。                                                                                                                                                      | 耐震強度已達建築技術規則規定 0.2G(耐震 5 級)以上                                                                                   |
| 23. 王■滿 (大龍街 89 巷 15 號○樓之○)     | 1. 原本的希望在 A10 的原稿房子比較大，但最後的定案卻是 10 坪多，不符合自己的原來需求，只有退而求其次選擇 A7，11.41 坪，但左思右想覺得 A7 還是不符合需求，故此次想說換選配位置，同層樓的 2 戶套房，A14、A15 一起選配。                                                                                                            | 1. 權利變換分配單元申請(選屋)以更新前之戶為單位，更新前一戶得選更新後一戶為原則。<br>2. 欲更換之 2 處更新單元(A14-3F 及 A15-3F) 經查有其他所有權人申請該更新單元，爰已造成影響，無法同意更換。 |
|                                 | 2. 若不可行，則退而求其次選配 3FA5。                                                                                                                                                                                                                  | 欲更換之更新單元(A5-3F)係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。                                                               |
| 24. 蘇■松 (大龍街 89 巷 15 號○樓之○)     | 1. 應以實際坪樓更換公設部分應由主辦單位吸收。                                                                                                                                                                                                                | 本案規劃係以更新後 2 樓以上產權一坪換回室內一坪、儘量不另找補之原則規劃，公設部分則另外計算。                                                                |
| 25. 林■山(租戶) (大龍街 89 巷 15 號○樓之○) | 1. 需要安置，我是環保局員工，也希望可以承購。                                                                                                                                                                                                                | 本府環保局業於 106 年 9 月 7 日起發函通知辦理眷舍及職務宿舍之遷出事宜。                                                                       |
| 26. 林■香 (大龍街 91 巷 ○號)           | 1. 本人林■香今陳述：原坐落於大龍街 91 巷 20 號一樓，因抽籤當日適逢本人剛出院療養中！請友人代理被拒(有代理書)，唯任由都處委任律師代抽，至今未獲都處正式行文告知結果，全聽住戶轉達本人抽籤結果於 12 樓，本人獲知後覺得都處完全藐視一樓權益，和所有人的尊嚴，未獲基本人權尊重，不通情理！本人無法接受一樓店面變 12 樓住宅，特此聲明！                                                            | 敬悉。公開抽籤日因委託代理書簽章處未填，實施者為保障地主權益，當日依本案選配原則由委任律師代為抽籤。                                                              |
|                                 | 2. 聲明抗議：後都處來電要本人配合，目前無人選項之樓上住戶都可選項，本人於 11/8 去電選項 A15-9 樓，都處人員居然回覆雖然暫無人選，還是不確定有無他戶獲選，這是甚麼說詞和結果，全權都處主導、擺佈嗎？難道是無政府狀態嗎？目前我已經全然無法接受這樣操弄的結果！本人特此聲明：絕不接受這樣枉顧人權的公辦都更！難道是想逼死弱勢單親家庭嗎？本人非不明理之人，歡迎都處善意表示，本人協議，本人亦期盼儘速塵埃落定，讓本人安心於工作！ 林■香 於 106.11.12 | 欲更換之更新單元(A15-9F)係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。                                                              |
| 27. 黃■鈴 (大龍街 89 巷 15 號○樓之○)     | 1. 中繼住宅需求(4 人)大龍峒公宅(優先選項)，2 房或 3 房皆可。                                                                                                                                                                                                   | 有關弱勢所有權人中繼安置及弱勢現住人安置議題，本府刻盤點相關安置資源，並與相關單位研擬相關安置及補助辦法。                                                           |

| 發言人                            | 說明                                                                                                            | 回應內容                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28. 蘇■慧(租戶)(大龍街 89 巷 15 號○樓之○) | 租金 8000 元，設籍臺北市大同區，人數一人，坪數獨立套房 10 坪，低收入戶。                                                                     | 有關弱勢所有權人中繼安置及弱勢現住人安置議題，本府刻盤點相關安置資源，並與相關單位研擬相關安置及補助辦法。                                                                                                                                                                          |
| 29. 林■德(大龍街 89 巷 15 號○樓之○)     | 1. 律師代抽之單元太小(套房)，欲改一房的，不用找補的房較合理(4 樓或 5 樓)。本戶公同共有，所有權人有人失蹤，不齊，無法抽籤。                                           | 依本次權利變換公開抽籤規則規定，土地所有權人或權利變換關係人需本人親自完成報到程序。若需代為出席，土地所有權人或權利變換關係人本人需簽署委託書委託他人代為出席，由其受託人完成報到程序。未報到者或已報到唱名三次未回應者，將由代抽律師執行代為抽籤。<br><br>該所有權人係公同共有之一，於公開抽籤日，因無獲得其他所有權人簽署委託書，故依規定由代抽律師執行代為抽籤。<br><br>更新前依產權為共同持有，後續將以共同持有方式進行更新後產權登記。 |
| 30. 林■源(大龍街 89 巷 15 之○號)       | 1. 欲增購 R124。                                                                                                  | 權利變換分配單元申請(選屋)以更新前之戶為單位，更新前一戶得選更新後一戶為原則。                                                                                                                                                                                       |
| 31. 曾■雯(大龍街 89 巷 15 號○樓之○)     | 1. 是否可請政府讓我們對於中繼住宅有優先權。例如：大橋頭公宅、松山區健康公宅等，如有其他地方也可考慮，謝謝。                                                       | 有關弱勢所有權人中繼安置及弱勢現住人安置議題，本府刻盤點相關安置資源，並與相關單位研擬相關安置及補助辦法。                                                                                                                                                                          |
| 32. 陳■真(大龍街 89 巷 15 號○樓之○)     | 1. 依江■子、陳■美三人，106 年 7 月 27 日出具之更新後合併分配協議書，第二項產權持分協議內容，分配單元編號 A15-7 樓、A14-7 樓，分配車位編號 7、19，所有權人姓名：陳■真，權利範圍：1/1。 | 敬悉，實施者將依地主意見辦理。                                                                                                                                                                                                                |
|                                | 2. 依臺北市都市更新處，依江■子 106 年 7 月 27 日出具之權利變更意願調查表，表示願意參與權利變換，分配更新後土地房屋，要求江■子補正更新後房地持分，以免產生稅賦或其他影響權利之情事。            | 敬悉，實施者將依地主意見辦理。                                                                                                                                                                                                                |
|                                | 3. 現所有權人江■子已於 106 年 10 月 3 日完成移轉登記於陳■美。                                                                       | 敬悉，實施者將依地主意見辦理。                                                                                                                                                                                                                |
|                                | 4. 所有權人陳■真亦依據選配原則，更新前一戶換更新後一戶，放棄分配單元編號 A14-7 樓，亦放棄分配車位編號 7、19。                                                | 敬悉，實施者將依地主意見辦理。                                                                                                                                                                                                                |

| 發言人                            | 說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 回應內容                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 33. 吳■(大龍街 89 巷 15 號○樓之○)      | 1. 環保局眷舍拆遷費如何申請?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 將由本府環保局依相關規定辦理眷舍搬遷補償事宜。                                                        |
| 34. 蔡■雄(大龍街 89 巷 15 號○樓之○)     | <p>本人蔡■雄其母親蔡■曾於生前與黃■購買台北市大同區大龍街 89 巷 15 號 4 樓之 13 之斯文里三期整建住宅, 因早期整宅買賣無法過戶, 故只能以讓渡書佐證買賣事實, 其母親蔡■已於民國 85 年過世, 直至過世前尚未完成過戶事宜, 其過世後因歷經搬遷, 故尚未尋獲當時讓渡書, 故過戶事宜至今無法順利完成。</p> <p>現階段已向地政機關申請時效取得房屋所有權, 其相關手續目前辦理中, 因文件不足加上手續及公告須要長時間方能得知審查結果。</p> <p>臺北市政府正在推動斯文里三期公辦都更, 未免其時效取得登記審查結果晚於都市更新房屋拆遷, 進而導致一家老小流離之所, 懇請臺北市政府都市更新發展局及臺北市都市更新處協助輔導都更過程中及更新後安置事宜, 本人亦同時可提供其相關十年期水電單及戶籍謄本佐證其房屋為母親蔡■所有, 本人及子女蔡■蘭(領有低收入戶證明)同住, 懇請保障本人及家屬的居住權利, 給予妥善安置。</p> <p>陳情人: 蔡■雄<br/>中華民國 106 年 10 月 27 日</p> | 有關弱勢所有權人中繼安置及弱勢現住人安置議題, 本府刻盤點相關安置資源, 並與相關單位研擬相關安置及補助辦法。                        |
| 35. 李■如(大龍街 89 巷 15 號○樓之○)     | 1. 針對市府擔任實施者擬具之「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及權利變換計畫案」有以下意見: 希望市府可以保障住戶和所有權人的權益。聽說車道寬度要調整, 停車場車位的大小則會被縮小, 影響到所有權人之權利, 希望臺北市政府不要調整或是另有方案可供所有權人選擇。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 建築設計俟後續依本府都市設計審議委員會審議意見調整。如有車道調整之事, 將以影響住戶最小程度為原則, 以保障所有權人之權益。                 |
|                                | <p>2. 希望在施工期間, 可讓住戶代表進場監工, 確保施工品質。</p> <p>所有權人: 李■如 09○○-○○○-○○○, 登記車位 09 號(B1)<br/>陳炳甫議員代轉公展意見</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 於都市更新計畫及權利變換計畫定發布實施後, 委託專案管理(含監造)廠商負責相關事項。                                     |
| 36. 林■蓉、林■發(大龍街 89 巷 15 號○樓之○) | <p>前言: 此次斯文里的公辦都更案, 在柯 P 熱忱無私無怨無悔以及駐在地辦公室的幹事們任務任怨專業誠懇講解溝通, 才能使懸宕幾十年的都更案, 快速有效地圓滿推展開來, 大家非常感激柯市長以及他的團隊。這案例足以為今後都更案的標竿級楷模。</p> <p>建議辦法及期盼:</p> <p>1. 由於住戶眾多雜音也多, 還有原住戶弱勢族群佔大多數; 每人的坪數均不超過 11 坪。市府有專家專業的規劃, 但每次開會, 總有給人市府「一言堂」的壓力, 或許眾多住戶各人各有盤算, 很難面面俱到; 原住戶都能了解及配合。市府的計畫聽幹事們說, 保留戶以後只租不賣; 但我只是提出個人想法, 引頸盼望都更能帶給大一點的坪數, 五口家人能在臺北市這寸土寸金的大都會裡有立足處。市府是否放寬一些法規, 以滿足原住戶在不刁蠻不苛求的原則下, 作為優先的考量。</p>                                                                                        | 目前規劃的房型分別為一房(小)、二房(中)、三房(大), 其各房型的數量是係以更新後 2 樓以上「產權」一坪換回更新後「室內」一坪、儘量不另找補之原則規劃。 |

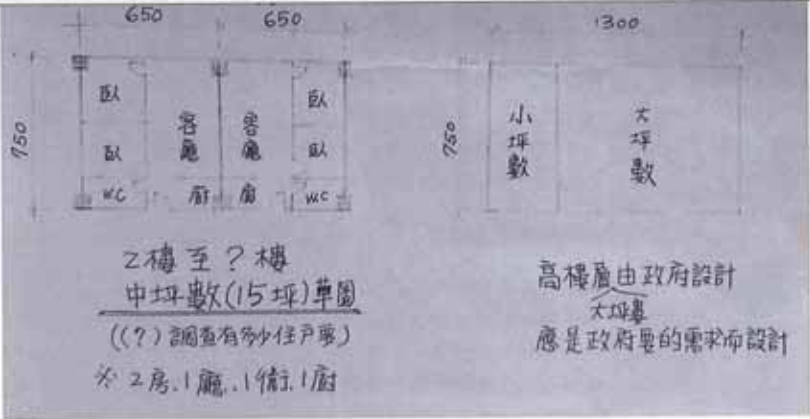
| 發言人                       | 說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 回應內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           | <p>2. 我們是還屋A棟6號3樓；市府原先的第一期選配說明書，有A棟10號、B棟11號為13.90坪，後來全改為A棟12號15.48坪，B棟13號15.49坪。幹事們說原則一屋換一屋；增購要等選完剩屋，看主管怎麼說。我們私下表達意見，沒在公聽會提出，所以沒得到答覆。據我了解，鄰里們有二屋換一屋大坪數，市府應該沒有減少。我們渴望換A棟4樓14、15號相聯兩小坪數，補差價在能力範圍內，希望市府空屋能釋放出來，我們不會擅自改裝，一切遵照市府及管委會的法規辦法；懇切希望市府能允許；A棟6號3樓退還換4樓A棟14及15號補差額。</p> <p>3. 另外原先投資地下二樓76號車位要取消。感謝！</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>權利變換分配單元申請(還屋)以更新前之戶為單位，更新前一戶得選更新後一戶為原則；建議可在額度內選擇較大的分配單元。</p> <p>敬悉，實施者將依地主意見辦理。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 37. 羅美(大龍街 89 巷 15 號○樓之○) | <p>1. 本人於106年8月26日參與都市更新後選擇分配(下稱都更選配)一事中，曾向經營科相關人員詢問當日對於都更選配爭議是否可提出異議(過程皆有現場錄影機錄影)，相關人員表示當日流程僅進行選配流程，任何意見不得發表，如有問題請於日後提出，顯有同顧住戶權益之實，如此重大之人生抉擇，我們住戶也在選配前進多次溝通，但承辦機關皆未採納，僅為流程順利進行而不斷趕期，將問題推卸至日後的審議，由我們自行去跟審議委員申訴，故本人選配申請書中載明，當日選配因侵害部分91巷住戶權益，本人迫於無奈下不得已只好選擇89巷(R114)之單元以利後續權益申訴。</p> <p>另有關於都1樓之店面物件估價爭議分述如下：</p> <p>2. 91巷及89巷的價值必須要有差距，89巷現地道路寬度小於2.7公尺，一般車輛根本難以進出，更別提店面價值。</p> <p>3. 89巷面向公園3戶不符店面需求，不應以店面價值販售，估價人員實有不知，樹德公園建成之後，因旁邊設有廟宇(嫌忌設施)，導致半夜常有不良少年及流浪漢群聚公園，且89巷3戶面向公園廁所，更難有店面利用之選擇空間，講句難聽的，能當倉庫就不錯了，且廁所充斥針頭，不排除時有閒雜人等於該處吸毒。</p> <p>4. 附近住戶素質低落也常於公園旁棄置垃圾(如照片)。</p> <p>5. 都更後91巷門牌將改為承德路三段，89巷門牌仍維持不變，導致門牌價值帶動房屋價值，將會拉開租金差距，故91巷店面價值更應該往上再提高。</p> <p>6. 26號店面因梁柱設於內側，導致占用室內空間坪數，且於裝潢設計上險有費用需額外增加之情形。</p> | <p>後羅君欲更換R126一樓更新單元，該更新單元係本府分回之更新單元，本府則辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。</p> <p>領銜不動產估價師查估評定之結果，最後仍須進入本市都市更新及爭議處理審議會審議，故最後估價結果為仍以本市都市更新及爭議處理審議會審議審定及本府核定公告之權利變換計畫內容為準。</p> <p>領銜不動產估價師查估評定之結果，最後仍須進入本市都市更新及爭議處理審議會審議，故最後估價結果為仍以本市都市更新及爭議處理審議會審議審定及本府核定公告之權利變換計畫內容為準。</p> <p>敬悉。</p> <p>領銜不動產估價師查估評定之結果，最後仍須進入本市都市更新及爭議處理審議會審議，故最後估價結果為仍以本市都市更新及爭議處理審議會審議審定及本府核定公告之權利變換計畫內容為準。</p> <p>目前規劃的房型分別為一房(小)、二房(中)、三房(大)，其各房型的數量是係以更新後2樓以上「產權」一坪換回更新後「室內」一坪、儘量不另找補之原則規劃。建築室內倘住戶入住後有個性化之需求，可自行調整。</p> |

| 發言人                        | 說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 回應內容                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 38. 顏會 (大龍街 89 巷 15 號○樓之○) | <p>以 A 棟每層 15 戶為例，現規劃共 2 台電梯，1 台緊急升降梯及一台行動不便使用升降梯<br/>           1 台 15 人電梯假設約載重 1150 公斤<br/>           建築物使用人數 = 13 層 * 15 戶 * 4 人/戶<br/>                                         = 780 人</p> <p>尖峰時刻<br/>           5 分鐘集中率 = 20%<br/>           5 分鐘乘客數 = 780 人 * 20% = 156 人<br/>           公聽會上有說明速度設定最快，所以先以 150m/min 計算<br/>           一周時間 R.T.T. = 119.2 秒<br/>           5 分鐘輸送能力 = 30.2 人/台<br/>           必要電梯數 = 156 / 30.2 = 5.1(取 6 台)</p> <p>現有居民老年人居多，行動速度不如一般人<br/>           如有使用輪椅更不敷使用，將會延長電梯等待時間<br/>           尤其柯市長曾表示都市更新是希望方便老年人不被關在家裡，有電梯能讓他們<br/>           進出方便，如電梯數少，等待時間過長，老年人體力不耐久候，便失去原本美意，請評估是<br/>           否能增設電梯數量。</p> | <p>電梯目前規劃一座可以容納 15-17 人，由於樓層不高，未來搭配中高速<br/>           電梯就可以滿足使用需求。</p> |

## 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案

## 106 年 11 月 04 日公辦公聽會紀錄及回應綜理表

| 發言人                                     | 說明                                                                                                                                             | 回應內容                                                                                                  |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 黃■珊(大龍街 89 巷 15 號○樓之○)               | 1. 想請問本棟有多少低收入戶?若低收入戶領了拆遷費,低收入戶資格被取消,到時候工作沒了,小孩要念書要金額,完全沒有相關補助,還要租房子,不到3年拆遷費就要用完了,後面的日子怎麼過?                                                    | 有關拆遷補償費用及租金補貼造成低收入戶資格認定問題,本府業邀集社會局研商拆遷補償費用及租金補貼發放方式。                                                  |
|                                         | 2. 房子的設計總長 800,廁所廚房佔 265,占房子的 1/3,除了床,什麼都放不下,本棟住戶除了獨居老人,還有 2 代同堂的人,這種格局怎麼住得下,請幫忙改善。                                                            | 有關建築設計,後續將納入本市都市更新及爭議處理審議會討論。                                                                         |
|                                         | 3. 估價的總額可否選 2 間套房,多的金額補差價可否,不要規定一間只能換一間。                                                                                                       | 權利變換分配單元申請(選屋)以更新前之戶為單位,更新前一戶得選更新後一戶為原則;建議可在額度內選擇較大的分配單元。                                             |
| 2. 董■美(大龍街 89 巷 15 號○樓之○,另附書面意見及不同意連署函) | 1. 煩請政府重新繪製建築設計平面圖,給都更住戶重做選擇。<br>A. 依照各住戶的需求而做設計。(因是住戶要住的)。<br>B. 住的空間提升生活品質改善,才能符合都市更新的目的。                                                    | 目前規劃的房型分別為一房(小)、二房(中)、三房(大),其各房型的數量是係以更新後 2 樓以上「產權」一坪換回更新後「室內」一坪,儘量不另找補之原則規劃。建築室內倘住戶入住後有個性化之需求,可自行調整。 |
|                                         | 2. 請政府先調查住戶是要:多少人數是中坪數,多少人數是小坪數。<br>A. 中坪數(15坪)-2房、1廳、1衛、1廚。<br>B. 小坪數(7.5坪)-1房、1廳、1衛、1廚。<br>C. 大坪數(30坪或30坪以上)。<br>D. 或不要房子要換現金的。              |                                                                                                       |
|                                         | 3. 住戶大致的需求:中坪數(室內15坪)-2房、1廳、1衛、1廚。<br>A. 請由2樓就開始設計全部都是15坪的住宅平面圖。(讓住戶選屋)<br>B. 看有多少住戶就要設計幾層。<br>C. 高樓層全部給政府做小坪數及大坪數設計。(政府持有的)<br>D. 住戶需求草圖概略如下: |                                                                                                       |

| 發言人                         | 說明                                                                                                                                                                                           | 回應內容                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             |  <p>2樓至?樓<br/>中坪數(15坪)單邊<br/>((?))調查有多少住戶要?<br/>2房, 1廳, 1衛, 1廚</p> <p>高樓層由政府設計<br/>大坪數<br/>應是政府要的需求而設計</p> |                                                                                                                                                                                                              |
|                             | 4. 請問政府地下室3層停車位的車道空間，是否有算入住戶的公共設施持分裡面？                                                                                                                                                       | 有申請停車位單元之所有權人才會持有地下室車道的公共設施持分。                                                                                                                                                                               |
|                             | 5. 臺北市房價都在下滑，是否能請政府也能以較低的價錢賣給住戶？                                                                                                                                                             | 依都市更新權利變換實施辦法規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者由不動產估價師查估後評定之，並擇一家對所有權人最有利者為領銜估價者。該領銜估價者經不動產估價師查估評定之結果，最後仍須進入本市都市更新及爭議處理審議會審議，故最後估價結果為仍以本市都市更新及爭議處理審議會審議審定及本府核定公告之權利變換計畫內容為準。 |
|                             | 6. 希望政府能讓所有住戶都能分到、選到自己要的新房子，政府就能開始動工，住戶就開心地等待新房子的到來(謝謝政府的都更，大家都雙贏)。                                                                                                                          | 敬悉，實施者將依地主意見辦理。                                                                                                                                                                                              |
| 3. 王■賢(大龍街 89 巷 15 號○樓之○)   | 1. 有關施工材料與品質之監督，關係全住戶之生命安全，例如材料是否符合鋼筋無輻射汙染，混凝土之凝固期是否足夠？鋼筋彎紫是否照圖施作綁紫？                                                                                                                         | 於都市更新事業計畫及權利變換計畫定發布實施後，委託專案管理(含監造)廠商負責相關事項。                                                                                                                                                                  |
| 4. 陳■同(大龍街 89 巷 15 號○樓之○)   | 1. 5 樓是政府的佔地，為何老人日照設施搬到 2 樓？影響我 2 樓的權益。地下室市政府的，你們搬到你們的佔地，不要佔我們住戶的地方。                                                                                                                         | 1. 更新前原 5 樓為本府財政局及環保局之產權，更新後基於公辦都市更新之公益性，2 樓部份空間規劃公益設施，以補充公益設施機能之不足。<br>2. 目前 A 棟 2 樓仍有本府分回之更新單元，若有意願仍可申請更換分配單元，惟以不影響其他所有權人申請分配為原則。                                                                          |
| 5. 李■菁代李■毅(大龍街 89 巷 15 號之○) | 1. 東側現有巷道是否保留公行車出使，如需保留必要行駛空間，並自現有巷後側再退縮帶狀式空間，是否會影響原選定店面的使用空間？原車道僅供原社區專用，並不會有其他車輛進出，故住戶主張不變更原設計。                                                                                             | 東側現有既成巷道於更新後仍供通行使用。                                                                                                                                                                                          |

| 發言人                         | 說明                                                                                                                                    | 回應內容                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. 吳■■■(大龍街 89 巷 15 號之○)    | 1. 本人所有土地持分面積為 16.23 平方公尺，然建物門牌 43 號之住戶土地持分面積為 15.09 平方公尺，2 戶相較差 0.57 平方公尺，其更新前之權利價值竟然相同明顯有失公允，基上所論，敬請重新檢視，估定標準並作合理調整，以昭公信，並合乎公平公正原則。 | 依都市更新權利變換實施辦法規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者由不動產估價師查估後評定之，並擇一家對所有權人最有利者為領銜估價者。該領銜估價者經不動產估價師查估評定之結果，最後仍須進入本市都市更新及爭議處理審議會審議，故最後估價結果為仍以本市都市更新及爭議處理審議會審議審定及本府核定公告之權利變換計畫內容為準。 |
|                             | 2. 今天(11月4日)之公聽會會議紀錄建議都更處發放給各都更戶謝謝。                                                                                                   | 將於事業計畫及權利變換計畫書中載明，倘有需要可以以書面申請閱覽計畫書。                                                                                                                                                                          |
| 7. 楊■■■(大龍街 89 巷 15 號之○)    | 1. 表 1-2 跟表 1-1 權值數字是否會再變動?                                                                                                           | 依都市更新權利變換實施辦法規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者由不動產估價師查估後評定之，並擇一家對所有權人最有利者為領銜估價者。該領銜估價者經不動產估價師查估評定之結果，最後仍須進入本市都市更新及爭議處理審議會審議，故最後估價結果為仍以本市都市更新及爭議處理審議會審議審定及本府核定公告之權利變換計畫內容為準。 |
|                             | 2. 建議建商一樓店面請設置遮雨棚，才不會潑水進屋內讓走廊行走的人也會比較方便，大概長度寬度能做多寬多長才能符合標準。                                                                           | 將依建築相關法規檢討，在法規許可範圍內可評估設置遮雨棚。                                                                                                                                                                                 |
| 8. 鍾■■■(大龍街 89 巷 15 號之○)    | 1. 大龍街 91 巷 1 樓與大龍街 89 巷 1 樓估價金額餘分配比例不公!                                                                                              | 依都市更新權利變換實施辦法規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者由不動產估價師查估後評定之，並擇一家對所有權人最有利者為領銜估價者。該領銜估價者經不動產估價師查估評定之結果，最後仍須進入本市都市更新及爭議處理審議會審議，故最後估價結果為仍以本市都市更新及爭議處理審議會審議審定及本府核定公告之權利變換計畫內容為準。 |
| 9. 蘇■■■(大龍街 89 巷 15 號○樓之○)  | 1. 89 巷 15 號 3 樓之 49、51、53 號更換至 B 棟 6 樓 8 號跟 9 號。                                                                                     | 欲更換之 2 處更新單元(B8-6F 及 B9-6F)係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。                                                                                                                                                |
| 10. 吳■■■(大龍街 89 巷 15 號○樓之○) | 1. 如附件。選配房屋交同意書：本人吳■■■真，同意將選配之 B 棟 13 號 8 樓之房子，與吳■■■女/吳■■■雄選配之 B 棟 13 號 7 樓之房子無條件交換。口說無憑特立此同意書。                                       | 敬悉，實施者將依地主意見辦理。                                                                                                                                                                                              |
| 11. 吳■■■(大龍街 89 巷 15 號○樓之○) | 1. 本棟共同負擔 17.43 億是總額嗎？政府佔 1/3 負擔多少住戶？住戶佔 2/3 負擔多少？                                                                                    | 1. 共同負擔是辦理都市更新所需的總成本，包含工程費用(建築物拆除費、新建工程費用、外接水電瓦斯等必要費用)、權利變換費用(都市更新規劃費、不動產估價費、測量費用、土地改良物拆遷補償及安置費用、地籍整理費等)、利息、稅捐、管理費用，全部費用皆由實施者(市府)先行墊付。相關費用依據都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定提列，並由本市都市更新及爭議處理審議會審議後核定。                |

| 發言人                              | 說明                                                                                                           | 回應內容                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | 2. 所有的負擔要找我們這棟全負擔有理，政府的建設算在 17.43 億內，這樣對我們住戶有公平嗎？那公共建設是我們住戶不是政府。                                             | 2. 依據都市更新條例第 31 條規定，權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配予原土地所有權人；並無所稱政府的建設要找居民負擔之情事，是公平、合理的機制。                                                                                                   |
| 12. 謝[ ]煙<br>(大龍街 89 巷 15 號○樓之○) | 1. A 棟只有二個電梯怕不夠。                                                                                             | 電梯目前規劃一座可以容納 15-17 人，由於樓層不高，未來搭配中高速電梯就可以滿足使用需求。                                                                                                                                                                  |
|                                  | 2. 另外，希望大家不要要求那麼高，也要留一些給人家賺，施工品質顧好蓋好最重要，我們人要知足，能造福子孫才是圓滿。                                                    | 敬悉，實施者將依地主意見辦理。                                                                                                                                                                                                  |
| 13. 楊[ ]池(大龍街 89 巷 15 號○樓之○、○)   | 1. 47 號、49 號 2 樓有增建違章建築物，請問都更處在此項目有補償拆除費用嗎？如有領取增建拆除補償費，住戶要自行拆除至何種狀況才符合標準？                                    | 拆遷補償費用係以登記之合法面積計算，增建部分以其他土地改良物計算費用。                                                                                                                                                                              |
| 14. 王[ ]滿(大龍街 89 巷 15 號○樓之○)     | 1. 市府將在此設立長照(日照)中心，希望能以原住戶為優先使用者，並明文規定原住戶為優先使用者，屆時有剩餘空間，再釋放給臺北市市民。                                           | 更新後基於公辦都市更新之公益性，2 樓部份空間規劃公益設施，以補充公益設施機能之不足                                                                                                                                                                       |
|                                  | 2. 租金的發放，可以分為每月、每三個月、每六個月的選擇。                                                                                | 1. 拆遷補償費用係依權利變換實施辦法第 20 條規定時程發放。<br>2. 後續將另研擬租金補貼及拆遷補償費用發放方式。                                                                                                                                                    |
|                                  | 3. 因為此次是公辦都更，原住戶是配合政府的計畫。但有部份住戶目前在公家單位擔任臨時工，屆時有可能因發放搬遷費用，而喪失工作的條件，希望市政府在此部份，能用專案方式保住這些人的工作權，直到更新交屋後，廢除此專案要求。 | 本府後續將與社會局及勞動局等相關單位研商相關議題。                                                                                                                                                                                        |
|                                  | 4. 個人上次選配的屋子，事後覺得不慎理想，不知可否換屋 A 棟 3F7A。                                                                       | 在不影響其他權利人已選配之權利下，若係與其他申請分配之所有權人交換者，須檢具雙方合意之書面意見                                                                                                                                                                  |
| 15. 李[ ]侯(大龍街 91 巷○號)            | 1. 店面面寬是首要，原本面寬 4 米 7 卻改為剩 3 米，面寬變小沒半點補償，卻還要加錢買多餘坪數且一點優惠地主也沒，實不合理。                                           | 依都市更新權利變換實施辦法規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者由不動產估價師查估後評定之，並擇一家對所有權人最有利者為領銜估價者。<br>該領銜估價者經不動產估價師查估評定之結果，最後仍須進入本市都市更新及爭議處理審議會審議，故最後估價結果為仍以本市都市更新及爭議處理審議會審議審定及本府核定公告之權利變換計畫內容為準。 |
|                                  | 2. 已抽籤選定了位置，不應再異動。目前通知本戶因車道問題原為邊間現在要移他戶過來，那豈不是變更為不是邊間。影響頗大，不能接受。                                             | 建築設計後續依本府都市設計審議委員會審議意見調整。如有車道調整之事，將以影響住戶最小程度為原則，以保障所有權人之權益。                                                                                                                                                      |

| 發言人                             | 說明                                                                       | 回應內容                                                                                                    |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | 3. 店面後面請設後門，方便進出通風。                                                      | 將依建築相關法規檢討。                                                                                             |
|                                 | 4. 如果工程無法如期完工將如何處置？                                                      | 相關計畫皆依程序辦理。                                                                                             |
|                                 | 5. 工程期間房租補貼比我們目前租金低也太不合理。                                                | 更新期間之租金補貼係依都市更新條例第 36 條及本市都市更新自治條例第 4 條規定估算價金。                                                          |
| 16. 郝■喻(大龍街 89 巷 15 號○樓之○)      | 1. 應要分配停車位。原本 5 樓變 16 樓 why? 不是應該合理分給原住民應得的? 10P 換 10P 有改善生活嗎?           | 更新後建物為地上 13 層，地下 3 層。<br>本案在係以更新後 2 樓以上「產權」一坪換回更新後「室內」一坪、儘量不找補為原則，更新後提供電梯以利高齡及行動不便者生活所需，以改善原生活環境的目標來規劃。 |
| 17. 蘇■從(大龍街 89 巷 15 號之○)        | 1. 本人本選 A 棟 8 樓 11 號想改選 A 棟 5 樓 11 號。                                    | 欲更換之更新單元(A11-5F)係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。                                                      |
| 18. 賈■仁                         | 1. 請問目前確切進度是否明年 3 月拆除？                                                   | 本案事業及權利變換計畫目前尚於都市更新法定審核程序中，拆除時程俟事業及權利變換計畫核定發布實施後，並經法定核定公告期及拆遷安置公告其後始得確認拆除時程。                            |
|                                 | 2. 新屋是否可改裝室內裝潢，何時會通知當事人，是否以簡訊來回答所有問題？                                    | 目前規劃的房型分別為一房(小)、二房(中)、三房(大)，其各房型的數量是係以更新後 2 樓以上「產權」一坪換回更新後「室內」一坪、儘量不另找補之原則規劃。建築室內倘住戶入住後有個性化之需求，可自行調整。   |
| 19. 劉■雅                         | 1. 本人原本選配 B 棟 6 樓 5、6 兩間。現在改選 A 棟 11 樓編號 3、4 兩間。備註：本人劉■雅兩間已過戶給許■嘉和許■瑞名下。 | 欲更換之更新單元(A4-11F)係本府分回之更新單元，本府刻辦理彙整呈報作業中，倘經奉准，即可更換。                                                      |
| 20. 董■榮(林■雀)(大龍街 89 巷 15 號○樓之○) | 1. 加購的公有地，大概要付多少錢，每年稅金大概多少？                                              | 若係已向本府財政局申請購買土地持分者，本府刻依土地法 25 條規定辦理。<br>個案稅額之計算仍須依實際情形估算。                                               |
|                                 | 2. 釘子戶的問題，可以解決嗎？不想雷聲大雨點小，到時又不了了之。                                        | 相關計畫皆依程序辦理。                                                                                             |
|                                 | 3. 都更可以如期完成嗎？希望市府可以給我們保證。                                                | 相關計畫皆依程序辦理。                                                                                             |
|                                 | 4. 都更前把房子過戶給晚輩，會有都更的問題嗎？                                                 | 都市更新程序不涉及產權移轉，倘更新前移轉所有權，將由取得所有權之人參與權利變換，更新前過戶不會影響所有權人相關權利。                                              |

| 發言人                            | 說明                            | 回應內容                           |
|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 21. 王■■■琴、王■■■順（大龍街89巷15號○樓之○） | 1. 車位6號放棄登記。                  | 敬悉，實施者將依地主意見辦理。                |
| 22. 林■■源                       | 1. 多數人共有房屋，是否可以分割獨立產權。不足部份找補。 | 更新前依產權為共同持有，更新後仍以共同持有方式辦理產權登記。 |

## 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案

## 106 年 7 月 23 日自辦公聽會紀錄及回應綜理表

| 發言人                                                                                     | 說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 回應內容 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1. 本府工務局新建工程處(本市大同區大同段一小段 465-2 地號, 國有土地管理機關, 106 年 7 月 18 日北市工新配字第 10636289900 號函書面意見) | 1. 都市更新單元內<br>(1). 本處經管本市大同區大同段一小段 465-2 (全部) 地號國有土地, 本處原則同意依都市更新條例等相關規定辦理, 惟若該筆地號土地上有地上物 (含遮雨棚架時, 應由實施者自行依規定處理。                                                                                                                                                                                               | 敬悉。  |
|                                                                                         | (2). 另上揭本處經管之國有土地, 土地使用分區為「第四種住宅區」, 已無公用需求, 本處將另案檢送國有土地變更為非公用財產申報清冊等資料, 函請國有財產署依國有財產法第 33 條至第 35 條規定辦理管理機關變更為非公用財產, 屆時請逕向該署查詢。                                                                                                                                                                                 | 敬悉。  |
|                                                                                         | (3). 本案本處經管本市大同區大同段一小段 465-2 (全部) 地號國有土地, 是否得參與權利變換選配房舍或領取補償金事宜, 請貴處惠予先行釐清並副知財政部國有財產署。                                                                                                                                                                                                                         | 敬悉。  |
|                                                                                         | 2. 都市更新單元外<br>(1). 本案請實施業者惠予先行釐清是否有協助開闢毗鄰計畫道路以取得獎勵容積之情事, 並請將協助開闢毗鄰計畫道路範圍圖及相關資料載於本案事業計畫書圖內, 供參。都市更新事業計畫內若涉及協助開闢毗鄰計畫道路, 範圍內私有土地應捐贈本府並於未來該事業計畫核定後, 若該等地號土地上仍有地上物 (含遮雨棚架) 時, 應請實施業者依本市都市更新條例相關規定辦理先行將地上物清除完畢後, 本處再依規定循序辦理後續受贈事宜, 並建請建請由都發局列管實施業者需於使照取得前, 完成上開道路用地之地上物 (含遮雨棚架) 清除及捐贈過戶本府手續。                         | 敬悉。  |
|                                                                                         | (2). 本案若涉及協助開闢毗鄰計畫道路, 範圍內本處經管之國有土地, 請實施者逕洽該財政部國有財產署查詢撥用方式為何, 並請副知本處, 涉及公有土地依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」, 若應辦理有償撥用部分, 爰請實施者俟更新事業計畫核定後函知預定開建時程 (如開闢時間為 108 年, 實施者須於 107 年 2 月前函知本處), 俾由本處配合編列年度預算, 並經市議會審議通過後, 再請實施者將相關土地補償費、工作費、登記規費等撥交本處並俟上揭等費用撥交過處後, 本處始據以循序辦理後續有償撥用事宜。若為無償撥用部分, 亦請於開闢前函知本處, 本處始據以配合辦理後續撥用事宜。 | 敬悉。  |

| 發言人                   | 說明                                                                                                             | 回應內容                                                                                                                                                |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. 廖■蕉(大龍街89巷15號○樓之○) | 2. 請問我們買地的坪數，是否已計算在建物面積(坪)裡，如果是請問公式怎麼計算？請告知。因為有人沒有買，所以不知買地的坪數是否有加進坪數，上次我開會有發問，會上說會加1坪，請問加了嗎？                   | 是。詳細計算歡迎會後到駐點辦公室由駐點同仁詳細說明。                                                                                                                          |
|                       | 3. 請問最近房屋(臺北市)下跌2成，是否要下修訂價？附近時價登錄也這麼高？                                                                         | 估價師會採用報核前6個月內的實價登錄與市場行情來做估價。                                                                                                                        |
|                       | 4. 不參與換房或不足坪(換)，怎麼補償？                                                                                          | 歡迎會後到駐點辦公室由駐點同仁詳細說明。                                                                                                                                |
|                       | 5. 最慢何時搬出？                                                                                                     |                                                                                                                                                     |
| 3. 林■源(大龍街89巷15號○樓之○) | 1. 臺北市政府過去以89巷15之11至29號10間店面，增建上升一米高，造就91巷2號至20號10間店面，現在政大不動產估價91巷2號至20號10間店面每坪83萬，但內側每坪50萬，價差33萬多元，我認為估價並不合理。 | 估價師會採用報核前6個月內的實價登錄與市場行情來做估價。                                                                                                                        |
|                       | 2. 建議必須比照91巷均價/坪，可以優先選購店面。                                                                                     | 會把您的建議列入考慮，歡迎會後到駐點辦公室由駐點同仁詳細說明。                                                                                                                     |
| 4. 趙■華(大龍街89巷15號○樓之○) | 1. 我是一樓，而且還要爬樓梯上去，當初那條巷子當初是最繁華的所以我買的時候那條街一樓價格是比二樓三樓的價格還要多出2倍價錢，那為什麼我現在估價才1坪53萬，所以請著估價師在幫我算一下我的價格是怎麼估的，謝謝。      | 蕭麗敏(估價師)回覆：<br>評估更新後價值一定都是以市場景氣狀況以及同等級的建物比較來做估算，否則對住戶不公平。更新前大家都認為自己的房子是最好的，在評估更新前價值也是用評估更新後價值一樣的精神及標準。有住戶提及一樓過去的繁榮盛況，惟估價係以現在的市場行情評估，無法將過去的繁榮盛況納入評估。 |
| 5. 吳■雄(大龍街89巷15號○樓之○) | 1. 要我們全部蓋章同意，無論是誰當市長，請白紙黑字給我們保證，房子要蓋好，不要做到一半就跑掉。                                                               | 臺北市政府擔任實施者，只要送件報核，就是白紙黑字進入法定程序，請大家放心。                                                                                                               |
| 6. 董■美(大龍街89巷15號○樓之○) | 3. 我們不是不要都更，但是你們要給我們一個保證不可以把責任推給建商。                                                                            | 臺北市政府擔任實施者，只要送件報核，就是白紙黑字進入法定程序，請大家放心。                                                                                                               |
|                       | 4. 若工程追加預算或工程延宕對住戶如何保障？                                                                                        |                                                                                                                                                     |
| 7. 賈■仁(大龍街89巷)        | 2. 表1-2跟表1-1權值數字是否會再變動？                                                                                        | 報核進入審議程序後，會由委員會進行審查，請大家放心。                                                                                                                          |

| 發言人                        | 說明                                                                                                                                                                                   | 回應內容                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15 號○樓之○)                  | 3. 現住戶有 226 戶，但要蓋 350 戶，多 124 戶是對外銷售還是對內銷售？及停車位(汽車 159 輛，機車 172 輛)收益約 8 億，但市府投入 17.4 億，多出來的錢乾脆補貼給大家，讓大家算便宜一點？                                                                        | 實施者(委託規劃單位)-財團法人臺北市都市更新推動中心蘇資深規劃師雋懿回覆：<br>1. 原本是 260 戶，現在規劃含店舖共 350 戶，僅增加 90 戶。另市府分回係依市政府投入之共同負擔轉換房地。<br>2. 地下停車位係由市府分回且屬共同負擔一部分，若有停車需求將於選配期間另行登記增購，增購亦是市府投入共同負擔之回收，並非額外增加收入。 |
| 8. 石■鈴(大龍街 89 巷 15 號○樓之○)  | 1. 如果我要往上選較大的坪數，我一次就得補貼 4 百多萬，就目前選配原則規定超出所有權利總價值 10%，超過需都更處同意，但以目前房屋房型設計，並無適合房型可改選，請說明同意之原則為何。                                                                                       | 歡迎會後到駐點辦公室由駐點同仁詳細說明。                                                                                                                                                          |
| 9. 吳■岸(大龍街 89 巷 15 號○樓之○)  | 1. 房子持有時間很長，會有增值稅的問題，或者有些長輩想藉由都更機會把產權過戶給晚輩，所以建議既然是公辦都更大家又支持，是否市府可藉由這個機會在稅負上提供一個減免或是協助。                                                                                               | 實施者(委託規劃單位)-財團法人臺北市都市更新推動中心蘇資深規劃師雋懿回覆：<br>目前政府已有房屋稅與地價稅更新後減半徵收 2 年的優惠，至於契稅與土增稅，歡迎會後到駐點辦公室由駐點同仁詳細說明。                                                                           |
|                            | 2. 針對改建完之後，可能有公益、辦公室或是中繼住宅使用，希望市政府規劃這些設施以不影響原住戶的居住品質為優先考量。                                                                                                                           | 實施者(委託規劃單位)-財團法人臺北市都市更新推動中心蘇資深規劃師雋懿回覆：<br>敬悉。                                                                                                                                 |
|                            | 3. 現在地下室停車位是由我們管委會來管理出租，如果選購後剩下來的停車位是不是以維持原有管會經營模式。                                                                                                                                  | 目前規劃剩下的停車位由市府分回。                                                                                                                                                              |
|                            | 4. 蓋完之後是否會有基金交給管委會？                                                                                                                                                                  | 會依公寓大廈管理條例規定，按工程造價一定比例或金額提撥。                                                                                                                                                  |
| 10. 蘇■松(大龍街 89 巷 15 號○樓之○) | 1. 我是 15 號之○號○樓，想要登記一樓，上次說明會有說同樣坪數優先選擇權利，那我看我○號之○的位置大約在一樓選配圖 15、16 的店面，那我剛剛去後面詢問他是說要我直接問更新處，那我是否有優先的權利，因為我是○樓。                                                                       | 歡迎會後到駐點辦公室由駐點同仁詳細說明。                                                                                                                                                          |
| 11. 羅■美(大龍街 91 巷○號)        | 3. 都更處你們好，我是 91 巷○號，我也是樓上的住戶，希望說都更處能把工程造價成本算出來，因為你會說一坪在 11 萬 13 萬，要賣也應該是賣 60 萬，如果你給原住戶賣 1 坪賣 65 萬的話，對我們原住戶是不公平的，因為我們原住戶土地持有 60%，公有土地持有 40%，即使你賣給這邊周遭的成交價我有去調查過都是差不多 60 萬到 65 萬左右，剛好有 | 蕭麗敏(估價師)回覆：<br>針對權利變換部分，因為大家都非常關心自己的權利價值，在這裡再次向大家說明權利變換的精神，剛才提到市府擔任實施者投入的共同負擔 17.4                                                                                            |

| 發言人                             | 說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 回應內容                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | <p>分高低樓層。然後你停車位平均單價260萬，你給原住戶有沒有便宜。</p> <p>4. 工程造價成本跟你的總樓地板面積你的1億所得是多少？我希望可以告知讓全住戶知道，因為這樣子他本身7坪就不對，他加買了對這些住戶來講是真的很不公平的，他到多少的坪數，我覺得估價我們住戶都沒有錢，如果有錢我們就住帝寶了何必住在這裡蓋房子。</p> <p>5. 市政府把1億算得那麼精，那每坪的拆遷補償費還有你們的估價師真的把89巷跟91巷估價也太離譜了，而且估價一坪才補貼650元，你想現在一坪650元要去哪裡租房子？臺北市哪裡有地點比較漂亮的地方可以租到一坪650元的房子？</p> <p>6. 我希望能看到平面圖，主建物面積是多少？陽台面積是多少？大小公設面積是多少？</p> <p>7. 車道為汽車跟機車混合的設計，有沒有考慮到二樓以上有多少住戶，這是要使用50年的設施，你們能保證安全嗎？</p> <p>8. 再來你們11萬的造價成本是用在哪裡？我們不希望我們有被騙的感覺。</p> | <p>億，住戶沒有出資，故市府以分回更新後樓地板面積方式，以回收其投入之共同負擔17.4億。舉例來說，更新後總價值30億，扣除市政府共同負擔的成本，剩下是住戶分回，故更新前總價值及更新後總價值越高，可分回去的金額也就越大，所以估價部分以更新後總價值最高為領銜估價。</p> <p>歡迎會後到駐點辦公室由駐點同仁詳細說明。</p> |
| 12. 李燕(大龍街 89 巷 15 號○樓之○)       | <p>1. 有些可以原位置選配，並有10%的限制，但我的權狀是10坪，原位置是17坪多，造成我無法原位置優先選配，是不是這樣？</p> <p>2. 希望原住戶加購希望向剛剛那位小姐說的那樣應以工程造價成本優先承購，謝謝！</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>歡迎會後到駐點辦公室由駐點同仁詳細說明。</p>                                                                                                                                          |
| 13. 陳○峰代理戴○國(大龍街 89 巷 15 號○樓之○) | <p>1. 看平面圖應該是有劃設 3 個露臺，其中 A 棟 2 樓 10 號與 11 號是哪戶有露臺？露臺是否約定專用？電梯口牆面上也緊鄰該露臺，是否有門通道該露臺？這會影響到我們選的意願。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>實施者(委託規劃單位)-財團法人臺北市都市更新推動中心蘇資深規劃師雋銘回覆：</p> <p>A10露臺係 A10專用，且有設計隔間牆，若有需要露臺面積等相關資料，請至大龍街75號專業工作站洽詢。</p>                                                             |
| 14. 未留姓名                        | <p>1. 我們貢獻我們的土地出來，現在請白紙黑字協調，我們的土地興建十六層的大樓我們只拿回 1/16，你們還騙我們說可以拿回土地，有可能嗎？你蓋十六層樓應該八成要分回地主，我們出土地你們出建築，你能保證我們拿回土地是多少？</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>實施者(委託規劃單位)-財團法人臺北市都市更新推動中心蘇資深規劃師雋銘回覆：</p> <p>大哥您可能有誤會，我們目前規劃地上13樓，地下3樓的產品，原本是260戶，現在規劃含店舖共350戶，僅增加90戶。住戶所分回的總樓板約佔2/3。</p>                                        |
| 15. 林山(大龍街 89                   | <p>1. 我父親以前在南京西路，因為是危樓所以要拆除，那時候因為道路要拓寬所以遷到現在到斯文市場的一樓，父親在地就是理髮店，經營 40 年以上，後來住院幾年後過世才變</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>蕭麗敏(估價師)回覆：</p>                                                                                                                                                   |

| 發言人                        | 說明                                                                    | 回應內容                                                                                                                                 |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 巷 15 號○樓之○)                | 成住宅，本次估價對我們本是一樓店門，低估情形很嚴重，91 巷雙號較高，89 巷單號較低，希望請市政府能重估，我不希望是一樓變成是二樓的價。 | 評估更新後價值一定都是以市場景氣狀況以及同等級的建物比較來做估算，否則對住戶不公平。更新前大家都認為自己的房子是最好的，在評估更新前價值也是用評估更新後價值一樣的精神及標準。有住戶提及一樓過去的繁榮盛況，惟估價係以現在的市場行情評估，無法將過去的繁榮盛況納入評估。 |
| 16. 楊■城(大龍街 89 巷 15 號○樓之○) | 1. 我是一樓店面，以前是地下室市場一樓商店，也較二樓貴很多，你們的估價我無法接受，敬請市政府委外的估價重估，謝謝市政府的幫忙。      |                                                                                                                                      |
| 17. 張■榮(大龍街 89 巷 15 號○樓之○) | 1. 本有設立公司行號，已有營業地價及房屋稅，是否比照一樓店鋪之房租補助。                                 | 歡迎會後到駐點辦公室由駐點同仁詳細說明。                                                                                                                 |
| 18. 何■子(學者專家)回覆：           | 3. 若選配期間若有重疊部分，建議住戶先行溝通，若協調不成將公開抽籤。                                   | 敬悉。                                                                                                                                  |
|                            | 4. 選配原則大致上都有考量到住戶樓層的差異。                                               |                                                                                                                                      |
|                            | 5. 住戶提出像是估價等相關議題，都會在本市都市更新及爭議處理審議會由委員充分討論。                            |                                                                                                                                      |