

擬訂臺北市大同區大同段一小段 447-2 地號等 2 筆土地

都市更新權利變換計畫案

【核定版】



實 施 者：臺北市政府

規劃單位：財團法人臺北市都市更新推動中心

中華民國 107 年 2 月



目錄	目錄-1
圖目錄	目錄-2
表目錄	目錄-2
相關證明文件目錄	
申請書	I
切結書	III
委託書	IV
審議資料表	V
歷次會議紀錄綜理表	
107 年 2 月 9 日【第 315 次審議會版】及【核定版】修正對照表	綜 1-1
107 年 2 月 5 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 315 次會議紀錄綜理表 ..	綜 2-1
107 年 1 月 29 日聽證紀錄及回應綜理表	綜 3-1
106 年 12 月 29 日都市更新幹事及權變小組審查公辦都更專案複審會議意見表	綜 4-1
106 年 11 月 24 日都市更新幹事及權變小組審查公辦都更專案會議意見表	綜 5-1
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	綜 6-1
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	綜 7-1
106 年 11 月 04 日公辦公聽會紀錄及回應綜理表	綜 8-1
106 年 7 月 23 日自辦公聽會紀錄及回應綜理表	綜 9-1

目錄

權利變換計畫申請書

切結書

委託書

臺北市都市更新審議資料表

壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1
一、辦理緣起.....	1-1
二、法令依據.....	1-1
貳、權利變換地區範圍.....	2-1
一、權利變換地區位置.....	2-1
二、權利變換範圍總面積.....	2-1
參、實施者.....	3-1
一、實施者.....	3-1
二、本案信託狀況.....	3-1
肆、原有公共設施用地等土地面積.....	4-1
伍、更新前權利關係人名冊.....	5-1
一、更新前土地所有權人名冊.....	5-1
二、更新前權利變換關係人名冊.....	5-11
三、占有他人土地之舊違章建築戶清冊.....	5-28
四、公共設施現況.....	5-28
五、附近地區交通現況.....	5-34
六、房地產市場調查.....	5-39
陸、更新後土地使用及建築計畫.....	6-1
一、土地使用計畫.....	6-1
二、建築興建計畫.....	6-3
柒、處理方式及其區段劃分.....	7-1
一、處理方式.....	7-1
二、區段劃分.....	7-1
捌、區內或鄰近地區公共設施興建或改善計畫.....	8-1
一、興修或改善計畫.....	8-1
二、現有巷道廢止或改道計畫.....	8-1
三、公共住宅及中繼住宅.....	8-1
四、社會福利設施及公益性設施.....	8-1
五、規劃設計.....	8-1
玖、整建或維護區段計畫.....	9-1
壹拾、權利變換所需費用.....	10-1
一、權利變換地區範圍成本說明.....	10-1
二、收入說明.....	10-12

三、財務分析.....	10-12
壹拾壹、更新前後權利價值鑑價.....	11-1
一、評價基準日.....	11-1
二、鑑價結果比較.....	11-1
三、鑑價結果選定.....	11-1
四、更新前後鑑價結果.....	11-1
壹拾貳、共同負擔.....	12-1
一、用地負擔.....	12-1
二、費用負擔.....	12-1
三、土地所有權人平均共同負擔比例.....	12-1
四、土地所有權人共同負擔額度.....	12-1
壹拾參、更新後分配面積及位置.....	13-1
一、更新後供分配之土地.....	13-1
二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份.....	13-1
壹拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式.....	14-1
一、申請分配位置通知.....	14-1
二、選配原則.....	14-1
三、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果.....	14-2
壹拾伍、不參與分配名冊.....	15-1
一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者.....	15-1
二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者.....	15-1
三、現金補償之計算與發放.....	15-1
壹拾陸、土地及建築物分配清冊.....	16-1
一、申請分配結果.....	16-1
二、實施者分配結果.....	16-14
壹拾柒、地籍整理計畫.....	17-1
一、地界整理計畫.....	17-1
二、土地、建物及他項權利登記.....	17-3
壹拾捌、土地改良物拆遷補償費.....	18-1
一、法令依據.....	18-1
二、土地改良物之補償與安置.....	18-7
三、補償金發放時程.....	18-16
壹拾玖、舊違章建築物處理方案.....	19-1
貳拾、實施進度.....	20-1
貳拾壹、其他應加表明之事項.....	21-1
附錄一、三家估價報告書摘要.....	附錄 1-1
附錄二、斯文里三期未購清冊.....	附錄 2-1
附錄三、公開抽籤規則說明.....	附錄 3-1
附錄四、單位編號對照表.....	附錄 4-1

圖目錄

圖 1-1 劃定更新單元圖.....	1-2
圖 2-1 更新單元位置示意圖.....	2-2
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖(S:1/500).....	2-3
圖 2-3 更新單元地形套繪圖(S:1/500).....	2-4
圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖(S:1/500).....	5-2
圖 5-2 更新單元周圍土地使用現況示意圖.....	5-30
圖 5-3 更新單元建築物套繪圖.....	5-31
圖 5-4 合法建築物分布位置示意圖.....	5-32
圖 5-5 更新地區周邊公共設施分布示意圖.....	5-33
圖 5-6 更新地區周邊道路系統及停車空間示意圖.....	5-36
圖 5-7 更新地區周邊大眾運輸系統示意圖.....	5-37
圖 5-8 更新地區周邊人行道及自行車道示意圖.....	5-38
圖 5-9 更新單元周圍房地產市場案例分布示意圖.....	5-40
圖 6-1 斯文里三期東側現有巷道.....	6-3
圖 6-2 基地配置構想說明圖.....	6-3
圖 6-3 全區配置圖(S:1/300).....	6-8
圖 6-4 人行與車行動線檢討圖(S:1/300).....	6-9
圖 6-5 地下三層平面既面積計算圖(S:1/300).....	6-10
圖 6-6 地下二層平面既面積計算圖(S:1/300).....	6-11
圖 6-7 地下一層平面既面積計算圖(S:1/300).....	6-12
圖 6-8 地上一層平面圖(S:1/300).....	6-13
圖 6-9 基地北向日照檢討.....	6-14
圖 6-10 地上二層平面圖(S:1/300).....	6-15
圖 6-11 地上三至十三層平面圖(S:1/300).....	6-16
圖 6-12 南向立面圖(S:1/300).....	6-17
圖 6-13 北向立面圖(S:1/300).....	6-18
圖 6-14 南北向剖面既高度剝線檢討圖(S:1/300).....	6-19
圖 6-15 東西向剖面既高度剝線檢討圖(S:1/300).....	6-20
圖 6-16 日間透視圖.....	6-21
圖 6-17 夜間透視圖.....	6-22
圖 7-1 更新單元區段劃分圖(S:1/500).....	7-2
圖 8-1 斯文里三期東側現有巷道(S:1/500).....	8-2
圖 17-1 權利變換後地籍套繪圖.....	17-2

表目錄

表 5-1 單元內公有土地權屬分析表.....	5-1
表 5-2 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....	5-1
表 5-3 更新前土地所有權人名冊.....	5-3
表 5-4 更新前合法建築物所有權人名冊.....	5-12
表 5-5 本案周邊公共設施一覽.....	5-28
表 5-6 重要道路路段服務情況.....	5-34
表 5-7 更新單元鄰近地區公車路線表.....	5-34
表 5-8 周邊停車場收費方式.....	5-34
表 5-9 更新單元周圍預售及新成屋市場行情一覽表.....	5-39
表 6-1 更新單元內使用分區原容積計算表.....	6-1
表 6-2 本案一樓店舖附條件允許使用項目.....	6-1
表 6-3 空間使用規劃項目與預計容納人口表.....	6-2
表 6-4 都市設計準則檢討表.....	6-5
表 6-5 建築面積檢討表.....	6-7
表 8-1 擴大更新地區範圍一覽表.....	8-1
表 10-1 都市更新事業實施總經費成本表.....	10-1
表 10-2 物價指數調整表.....	10-3
表 10-3 營建費用計算表.....	10-4
表 10-4 營建費用估價表.....	10-5
表 10-5 建築規劃設計費用估算表.....	10-5
表 10-6 公寓大廈管理基金評估表.....	10-6
表 10-7 都市更新規劃費用評估表.....	10-7
表 10-8 貸款利息評估表.....	10-8
表 10-9 基地平均公告現值評估表.....	10-9
表 10-10 稅捐評估表.....	10-9
表 10-11 人事行政管理費用評估表.....	10-10
表 10-12 風險管理費用評估表.....	10-11
表 10-13 信託費用計算表.....	10-11
表 10-14 更新後總銷售金額.....	10-12
表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表.....	11-1
表 11-2 更新前各土地權利價值表.....	11-1
表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值.....	11-2
表 11-4 更新前各權利變換關係人權利價值.....	11-9
表 11-5 更新後各分配單元價值表.....	11-9
表 11-6 更新後停車位價值.....	11-19
表 12-1 共同負擔表.....	12-1
表 13-1 更新後土地及建築分配面積表.....	13-1

表 13-2 更新後建築物分配單元及位置對照表.....	13-7
表 13-3 更新後停車位分配單元及位置對照表.....	13-12
表 14-1 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第一階段 車位編號 01.....	14-3
表 14-2 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第一階段 車位編號 32.....	14-3
表 14-3 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第一階段 車位編號 58.....	14-4
表 14-4 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第一階段 車位編號 62.....	14-4
表 14-5 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第一階段 車位編號 73.....	14-4
表 14-6 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第一階段 車位編號 84.....	14-5
表 14-7 第一階段抽籤未中籤者作業紀錄處理情形.....	14-5
表 14-8 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第二階段 分配單元 R101.....	14-6
表 14-9 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第二階段 分配單元 R128.....	14-6
表 14-10 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第二階段 分配單元 7F-A8.....	14-6
表 14-11 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第二階段 分配單元 8F-B11.....	14-7
表 14-12 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第二階段 分配單元 8F-B13.....	14-7
表 14-13 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第二階段 分配單元 9F-A7.....	14-7
表 14-14 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第二階段 分配單元 10F-A8.....	14-7
表 14-15 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第二階段 分配單元 12F-B11.....	14-8
表 14-16 第二階段抽籤未中籤者作業紀錄處理情形.....	14-8
表 14-17 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第三階段 分配單元 2F-A12.....	14-8
表 14-18 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第三階段 分配單元 R106.....	14-9
表 14-19 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表 第三階段 分配單元 5F-A1.....	14-9
表 14-20 第三階段抽籤未中籤者作業紀錄處理情形.....	14-9
表 14-21 第四階段代為抽籤作業紀錄處理情形.....	14-10
表 15-1 不參與分配之土地所有權人名冊.....	15-2
表 16-1 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）.....	16-2
表 16-2 土地及建築物分配清冊（實施者）.....	16-13
表 17-1 地籍整理計畫表.....	17-1
表 17-2 土地登記清冊表.....	17-4
表 17-3 建物登記清冊表.....	17-11
表 17-4 土地他項權利登記清冊表.....	17-29
表 17-5 建物他項權利登記清冊表.....	17-31
表 17-6 土地限制登記清冊表.....	17-34
表 17-7 建物限制登記清冊表.....	17-36
表 18-1 合法建物拆除費用表.....	18-1
表 18-2 其他土地改良物拆除費用表.....	18-5
表 18-3 地上物拆遷期限明細表.....	18-7
表 18-4 合法建築物拆遷補償費用明細表.....	18-8
表 18-5 其他土地改良物拆遷補償費用明細表.....	18-14
表 20-1 都市更新事業實施進度表.....	20-1

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書

■ 案名：「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」

■ 申請更新單元範圍面積：

本更新單元面積：本更新單元位於臺北市大同區大同段一小段447-2、465-2地號等2筆土地，土地面積3,219平方公尺；現有建物包含2103、2104、2105、2106、2107、2108、2109、2110、2111、2112、2113、2114、2115、2116、2117、2118、2119、2120、2121、2122、2123、2124、02178、2209、2210、2211、2212、2213、2214、2215、2216、2217、2218、2219、2220、2221、2222、2223、2224、2225、2226、2227、2228、2229、2230、2231、2232、2233、2234、2235、2236、2237、2238、2239、2240、2241、2242、2243、2244、2245、2246、2247、2248、2249、2250、2251、2252、2253、2254、2255、2256、2257、2258、2272、2273、2274、2275、2276、2290、2291、2292、2293、2303、2386、2387、2388、2389、2390、2391、2393、2445、2593、2599、2604、2605、2628、2629、2630、2678、2685、2686、2687、2734、2763、2771、2779、2781、2782、2784、2787、2789、2793、2795、2799、2833、2835、2836、2838、2839、2840、2842、2845、2850、2851、2857、2859、2860、2861、2862、2863、2864、2865、2866、2868、2869、2870、2877、2886、2887、2888、2900、2902、2903、2906、2909、2910、2911、2920、2933、2934、2935、2937、2940、2942、2945、2947、2959、2967、3015、3021、3024、3025、3032、3043、3046、3055、3057、3058、3062、3063、3064、3069、3073、3074、3079、3081、3082、3083、3090、3108、3109、3110、3115、3116、3178、3309、3310、3311、3313、3314、3315、3318、3319、3320、3437、3439、3440、3446、3447、3448、3452、3454、3459、3462、3463、3485、3486、3489、3491、3499、3503、3508、3514、3515、3519、3520、3525、3540、3541、3546、3549、3550、3551、3577、3579、3581、3582、3583、3586、3590、3592、3597、3599、3600、3602、3619、3621、3622、3676、3701、3705、3707、3709、3714、3727、3728、3729、3734、3758、3764、3765、3792、3880、4131、4152、4184、4187建號等257筆，建物面積10,704.95平方公尺。

■ 使用分區：第四種住宅區

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第9、19、22、29條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫及權利變換計畫書併同公聽會紀錄、私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

■ 申請事項：申請都市更新事業計畫及權利變換計畫核定。

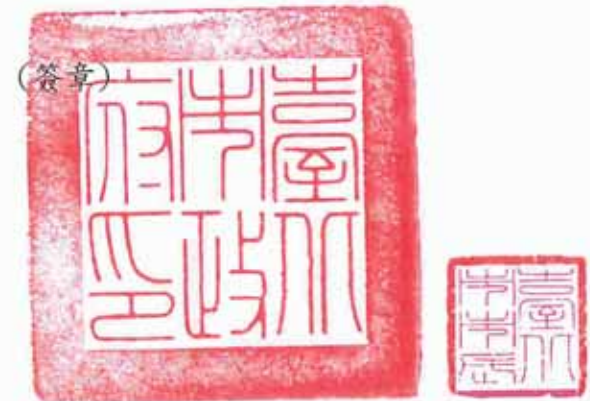
申請人：臺北市府

統一編號：0006300000

代表人：柯文哲

地址：臺北市信義區市府路1號

電話：(02)27208889



中 華 民 國 一 〇 七 年 二 月 日

委 託 書

茲委託財團法人臺北市都市更新推動中心全權代表臺北市政府辦理「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」之等相關事宜，特立委託書如上。

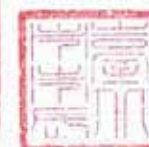
委託單位：臺北市政府

代表人：柯文哲

統一編號：0006300000

聯絡住址：臺北市信義區市府路 1 號

聯絡電話：(02)27208889



受託單位：財團法人臺北市都市更新推動中心

代表人：林欽榮

統一編號：31885912

聯絡住址：臺北市中山區南京東路三段 168 號 16 樓

聯絡電話：(02)27315798

申請
人印



中 華 民 國 一 〇 七 年 二 月 日

臺北市都市更新審議資料表											
檔名 (本欄由承辦科填寫)					請勾選送審類別 ☐ A:公開展覽 ☐ B:委員會審 ☒ C:核定 ☐ D:報核 ☐ E:聽證						
案名					基地地號		447-2、465-2，共2筆				
土地 使用 及 環境 設計 資料	基地使用分區		第四種住宅區	法定建築率	50%	法定汽車停車位	151輛	更新前後戶數(前/後)		更新前260戶/更新後350戶	
	基地面積		3,219.00㎡	實設建築率	48.37%	實設汽車停車位	153輛	安置戶數(合法/違章)		0戶/ 0戶	
	總樓地板面積		24842.28㎡	法定容積率	300%	法定機車停車位	172輛	提供公益設施種類、樓層		-	
	工業使用容積		0㎡	實設容積率	448.3%	實設機車停車位	172輛	面積		-	
	住宅使用容積		16298.50㎡	住宅單元	322單元	法定裝卸停車位	0輛	開闢計畫道路情形			
	商業使用容積		952.41㎡	商業單元	27單元	實設裝卸停車位	1輛	面積		0㎡	
	其它使用容積		一般事務所	441.90㎡	其他單元	1單元	留設人行步道情形		基地四周留設人行通		
	地下層		地下一層防空避難室兼停車空間、變電室、機房； 地下二層停車空間、機電設備空間			地下層樓板面積	6959.13㎡	面積		979㎡	
	各樓層使用概況		地面層與低層部一般零售業27戶、門廳、社區公共設施、車道等			地下開挖規模	72.06%	其他			
	頂層部		集合住宅 集合住宅 屋突一層電梯間、機械室、水箱			最大樓層數	13層				
					建築物高度	41.7M					
					屋頂突出物高度	2.5M					
適用獎 勵類型 及獎勵 面積額 度	臺北市都市更新 自治條例規定		F0	4,828.50㎡	適用獎 勵類型 及獎勵 面積額 度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積		0㎡		
			△F1	㎡			△F1+△F2+△F3+△F4+	獎勵樓地板面積		0㎡	
			△F2	㎡			△F5+△F6=	獎勵增加停車數量		0輛	
			△F3	㎡				獎勵樓地板面積		0㎡	
			△F4	㎡			F=F0+△F1+△F2+△F3+	獎勵樓地板面積		0㎡	
			△F5	㎡			△F4+△F5+△F6=	獎勵樓地板面積		4,828.50㎡	
			△F6	㎡			4,828.50㎡	獎勵樓地板面積		0㎡	
申請 資料	實施者		臺北市府			電話		02-2720-8889			
	地址		臺北市信義區市府路1號			傳真					
	設計人		財團法人臺北市都市更新推動中心			電話		02-2731-5798			
	地址		臺北市中山區南京東路三段168號16樓			傳真		02-2731-5711			
辦理 過程	過程		日期	發文文號	備註	過程	日期	發文文號	備註		
	1	更新地區(單元)公告	106.02.15	府都新字第10631033400號	擬定臺北市大同區大同段一小段391-2地號等29筆土地都市更新計畫暨配合擴大劃定同小段465-2地號等4筆土地為更新地區	11					
	2	自辦事業計畫及權利變換計畫公聽會	106.07.23	府都新字第10630837600號		12					
	3	申請事業計畫及權利變換計畫報核	106.09.22	府都新字第10631307100號							
4	公開展覽期間	106.10.17-106.11.15	府都新字第10602080100號		13						

5	公辦事業計畫及權利變換計畫公聽會	106.11.04	府都新字第10602080100號		14				
6	召開幹事及權變小組審查公辦都更專案會議	106.11.24	府都新字第10632650510號		15				
7	召開幹事及權變小組審查公辦都更專案複審會議	106.12.29	北市都新字第10632986400號函		16				
8	召開聽證	107.01.29	府都新字第10730157302號		17				
9	召開審議會	107.02.05	府都新字第10730017400號		18				
10	事業計畫及權利變換計畫公告實施	107.02.13	府都新字第10730430800號		19				

填表人(申請單位)：臺北市府

蓋章處：_____

填表人(受託單位)：財團法人臺北市都市更新推動中心

蓋章處：_____

填表日期：____年____月____日

「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」

【第 315 次審議會版】及【核定版】修正對照表

一、本案於民國 107 年 2 月 5 日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第 315 次會議，並依審查意見修正相關內容，詳綜 2-1 頁臺北市都市更新及爭議處理審議會第 315 次會議紀錄綜理表。

二、本次「核定版」依民國 107 年 2 月 9 日府都新字第 10730019500 號函(107 年 2 月 5 日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第 315 次會議)，決議(八)：「同意本案擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於 3 個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。」辦理。

三、修正前後內容對照表如下所示：

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		【第 315 次審議會版】	【核定版】		
【事業計畫】					
貳、計畫地區範圍	二、更新單元範圍	4184 建號等 256 筆，建物面積 10,668.76 平方公尺。	4184、4187 建號等 257 筆，建物面積 10,704.95 平方公尺。	新增建號 4187 與對應修正面積	事業計畫 P2-1
伍、現況分析	一、土地及合法建築物權屬	(一) 土地權屬 私有土地所有權人數 220 位	(一) 土地權屬 私有土地所有權人數 216 位	核定版所有權人異動人數改變	事業計畫 P5-1
伍、現況分析	一、土地及合法建築物權屬	(二) 合法建築物權屬 4184 建號等 256 筆，建物面積 10,668.76 平方公尺。所有權人為臺北市與 226 位私人持有。	(二) 合法建築物權屬 4184、4187 建號等 257 筆，建物面積 10,704.95 平方公尺。所有權人為臺北市與 223 位私人持有。	新增建號 4187 與對應修正面積；核定版所有權人異動人數改變	事業計畫 P5-1
伍、現況分析	一、土地及合法建築物權屬	(三) 公、私有土地分布狀況 私有土地所有權人數共計 220 人	(三) 公、私有土地分布狀況 私有土地所有權人數共計 216 人	核定版所有權人異動人數改變	事業計畫 P5-1
伍、現況分析	一、土地及合法建築物權屬	表 5-2 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 私有土地 220 人 合計 222 人	表 5-2 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 私有土地 216 人 合計 218 人	核定版所有權人異動人數改變	事業計畫 P5-2
伍、現況	一、土地及合	表 5-4 更新單元土地權	表 5-4 更新單元土地權屬清冊	核定版所有權人異	事業計畫

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		【第 315 次審議會版】	【核定版】		
分析	法建築物權屬	屬清冊		動：資料來源謄本日期變更	P5-3-P5-14
伍、現況分析	一、土地及合法建築物權屬	表 5-5 更新單元合法建築物權屬清冊	表 5-5 更新單元合法建築物權屬清冊	核定版所有權人異動：資料來源謄本日期變更	事業計畫 P5-15-P5-31
伍、現況分析	二、土地及建築物現況	(二) 合法建築物現況 其中三樓之 20、三樓之 28、四樓之 12、四樓之 13、四樓之 57 共 5 戶尚未辦理建物保存登記。	(二) 合法建築物現況 其中三樓之 28、四樓之 12、四樓之 13、四樓之 57 共 4 戶尚未辦理建物保存登記。	三樓之 20 已辦理繼承與保存登記，對應修正	事業計畫 P5-33
伍、現況分析	二、土地及建築物現況	大龍街 89 巷 15 號三樓之 20/未辦保存登記 /-/3	大龍街 89 巷 15 號三樓之 20/4187/3/3	三樓之 20 已辦理繼承與保存登記，對應修正	事業計畫 P5-38
陸、細部計畫及其圖說	三、都市設計準則 (三)交通規劃	4. 無	4. 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。	依委員意見辦理。	事業計畫 P6-1 附錄 4-3
拾、重建區段之土地使用計畫	五、建築興建計畫 (五)建築規劃圖 10-8 第一層平面圖	1. 柵欄機位置在側邊 2. 無	1. 調整柵欄機位置至中間。 2. 增加一般零售業甲組使用組別。	依委員意見辦理。	事業計畫 P10-13
拾、重建區段之土地使用計畫	(五)建築規劃圖 10-10 地上二層平面圖	1. 無 2. 無	1. 增修一般事務所廁所與茶水間。 2. 調整單元 R202-R209 臥室與廚房位置。	依委員意見辦理。	事業計畫 P10-15
拾、重建區段之土地使用計畫	(五)建築規劃圖 10-11 地上三層平面圖	1. 廚房位置靠走道。	1. 調整單元 A-R_02-A-R_09 臥室與廚房位置。	依委員意見辦理。	事業計畫 P10-16
拾、重建區段之土地使用計畫	(五)建築規劃圖 10-17 一層面積檢討圖	1. 一層面積檢討圖	1. 修正單元 R112 與車道面積	依委員意見辦理。	事業計畫 P10-22
拾、重建區段之土地使用計畫	(五)建築規劃圖 10-18 二層面積檢討圖	1. 二層面積檢討圖	1. 修正東側逃生梯面積	依委員意見辦理。	事業計畫 P10-23

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		【第 315 次審議會版】	【核定版】		
拾、重建區段之土地使用計畫	(五)建築規劃圖 10-19 三至十三層面積檢討圖	1. 三至十三層面積檢討圖	1. 修正東側逃生梯面積	依委員意見辦理。	事業計畫 P10-24
拾貳、防災與逃生避難計畫	八、劃設消防車輛救災活動空間指導原則設計規劃檢核表 12-3 劃設消防車輛救災活動空間指導原則設計規劃檢核表	條文二、消防車輛救災活動空間之指導原則 (一)五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四、一公尺以上。	原「本案規劃三處」改為「本案規劃二處」 二、消防車輛救災活動空間之指導原則。 (一)五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四、一公尺以上。 三、消防車輛救災活動空間之指導原則。 四、消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四、一公尺以上。	依幹事意見辦理。	事業計畫 P12-7
		(三)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： 3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量。	原「本案規劃三處」改為「本案規劃二處」 3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量。 四、本局最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量為 75 噸。 五、救災空間內是否有公共排水溝，地面淨重是否可達 75 噸。 六、公共排水溝是否位於該空間邊緣，為雲梯車側面救下之位置，否則無法承重 75 噸以上。 七、地面承重可達 75 噸，應於明細結構設計詳述，並建議檢附承重計算資料供審查。	依幹事意見辦理。	事業計畫 P12-8
		(三)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： 4. 坡度應在百分之五以下。	原「本案規劃三處」改為「本案規劃二處」 4. 坡度應在百分之五以下。 五、基地是否位於山坡地，請確認救災空間保持平坦且坡度在 5% 以下。 六、本局二處雲梯消防車操作空間位於計畫道路上，其坡度皆低於 5%。	依幹事意見辦理。	事業計畫 P12-8
拾肆、拆遷安置計畫	一、地上物拆遷計畫	表 14-1 合法建物拆除費用表	表 14-1 合法建物拆除費用表	核定版所有權人異動	事業計畫 P14-1~P14-5
拾肆、拆遷安置計畫	二、合法建築物之補償與安置	表 14-4 合法建築物拆遷補償費用明細表	表 14-4 合法建築物拆遷補償費用明細表	核定版所有權人異動	事業計畫 P14-8~P14-15
拾肆、拆遷安置計畫	二、合法建築物之補償與安置	表 14-5 合法建築物拆遷安置費用明細表	表 14-5 合法建築物拆遷安置費用明細表	核定版所有權人異動	事業計畫 P14-15~P14-21
壹拾伍、財務計畫	一、成本分析	(二)都市更新事業實施經費 1. 都市更新事業實施總經費為 1,871,635,344 元。	(二)都市更新事業實施經費 1. 都市更新事業實施總經費為 1,677,016,142 元。 2. 其他土地改良物拆遷補償費用(未扣拆除費用)為 13,228,838 元。 3. 貸款利息為 6,044,491 元。 4. 稅捐為 56,690,981 元。	依委員意見辦理及估價報告書修正。本案經審議會決議以不超過原公展版共同負擔比例	事業計畫 P15-1~P15-12

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		【第 315 次審議會版】	【核定版】		
		2. 其他土地改良物拆遷補償費用(未扣拆除費用)為 13,145,303 元。 3. 貸款利息為 6,043,965 元。 4. 稅捐為 98,951,976 元。 5. 人事行政管理費為 77,811,605 元。 6. 風險管理費為 138,639,656 元。	5. 人事行政管理費為 31,126,323 元。 6. 風險管理費為 32,882,670 元。	33.9%調整財務計畫費用，考量後續依公共工程單價發包金額，仍以實際支出編列工程費用，以下修管理費方式修正，另併同考量本案估價總銷金額調整、所有權人差額價金負擔能力及本府原對住戶 2 樓以上產權一坪換室內一坪之承諾，將人事行政管理費由 5%調整為 2%，風險管理費由 8%調整為 2%(管理費係考量核定後更新案額外產生之不可預期費用予以支應，仍有必要提列)，爰共負比調整為 32.57%，兼顧所有權人都更權益及本府市產權益。	
壹拾伍、財務計畫	二、收入分析	1. 更新後總銷售金額為 5,050,496,812 元。	1. 更新後總銷售金額為 5,149,068,200 元。	配合估價報告書修正。	事業計畫 P15-13
壹拾伍、財務計畫	三、共同負擔分析	(二) 費用負擔 1. 費用負擔總額為 1,871,635,344 元。 2. 更新後總價值為 5,050,496,812 元。 3. 平均費用負擔比例為 37.06%。	(二) 費用負擔 1. 費用負擔總額為 1,677,016,142 元。 2. 更新後總價值為 5,149,068,200 元。 3. 平均費用負擔比例為 32.57%。	依委員意見辦理及估價報告書修正。	事業計畫 P15-12-P15-13
壹拾伍、財務計畫	四、成本收入分析	(一) 整體更新事業財務分析 更新事業總投入成本為	(一) 整體更新事業財務分析 更新事業總投入成本為 3,614,773,667 元，包含土地成本約為 1,937,757,525 元及更新事業實施經費用 1,677,016,142 元。而本更新事業開發所產生之收入為 5,149,068,200 元，淨收益達 1,534,294,533 元，全案投資報酬率(益本比)為	依委員意見辦理及估價報告書修正。	事業計畫 P15-13-P15-15

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		【第 315 次審議會版】	【核定版】		
		3,809,392,869 元，包含土地成本約為 1,937,757,525 元及更新事業實施經費用 1,871,635,344 元。而本更新事業開發所產生之收入為 5,050,496,812 元，淨收益達 1,241,103,943 元，全案投資報酬率(益本比)為 32.5801%。 (二)實施者部分 實施者實際投入之更新實施成本為 1,732,995,688 元。實施者支付更新實施成本後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付，是故實施者之淨收益為風險管理費 138,639,656 元，齊頭報率為 8%。 (三)土地所有權人部分 土地所有權人提供土地共 1,937,757,525 元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後應分配價值為 3,472,055,077 元，故其淨收益為 1,534,297,552 元。以更新後土地成本計算，投資時程約 3.5 年，土地所有權人之年投資報酬率為 22.6226%。	42.4451%。 (二)實施者部分 實施者實際投入之更新實施成本為 1,644,133,472 元。實施者支付更新實施成本後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付，是故實施者之淨收益為風險管理費 32,882,670 元，齊頭報率為 2%。 (三)土地所有權人部分 土地所有權人提供土地共 1,937,757,525 元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後應分配價值為 3,472,052,058 元，故其淨收益為 1,534,294,533 元。以更新後土地成本計算，投資時程約 3.5 年，土地所有權人之年投資報酬率為 22.6225%。		

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		【第 315 次審議會版】	【核定版】		
【權利變換計畫】					
貳、權利變換地區範圍	二、權利變換範圍總面積	4184 建號等 256 筆，建物面積 10,668.76 平方公尺。	4184、4187 建號等 257 筆，建物面積 10,704.95 平方公尺。	新增建號 4187 與對應修正面積	權變計畫 P2-1
伍、更新前權利關係人名冊	一、更新前土地所有權人名冊	(二) 公、私有土地分布狀況 220 位私有土地所有權人依持分所有； 私有地所有權人數 220 位	(二) 公、私有土地分布狀況 216 位私有土地所有權人依持分所有；私有地所有權人數 216 位	核定版所有權人異動人數改變	權變計畫 P5-1
伍、更新前權利關係人名冊	一、更新前土地所有權人名冊	表伍-2 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 私有土地 220 人 合計 222 人	表伍-2 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 私有土地 216 人 合計 218 人	核定版所有權人異動人數改變	權變計畫 P5-1
伍、更新前權利關係人名冊	一、更新前土地所有權人名冊	表伍-3 更新前土地所有權人名冊	表伍-3 更新前土地所有權人名冊	核定版所有權人異動；資料來源謄本日期變更	權變計畫 P5-3-P5-10
伍、更新前權利關係人名冊	二、更新前權利變換關係人名冊	(一) 更新前合法建築物所有權人名冊 4184 建號等 256 筆，總樓地板面積 10,668.76 平方公尺。其中私有樓地板面積佔總樓地板面積 65.91%，公有樓地板面積佔總樓地板面積 34.09%。市有建物之管理機關為臺北市環境保護局與財政局。公有建物所有權人數共 1 位，私有建物所有權人數共 226 位	(一) 更新前合法建築物所有權人名冊 4184、4187 建號等 257 筆，總樓地板面積 10,704.95 平方公尺。市有建物之管理機關為臺北市環境保護局與財政局。公有建物所有權人數共 1 位，私有建物所有權人數共 223 位	新增建號 4187 與對應修正面積；核定版所有權人異動人數改變	權變計畫 P5-11

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		【第 315 次審議會版】	【核定版】		
伍、更新前權利關係人名冊	二、更新前權利變換關係人名冊	表伍-4 更新前合法建築物所有權人名冊	表伍-4 更新前合法建築物所有權人名冊	核定版所有權人異動；資料來源謄本日期變更	權變計畫 P5-12-P5-27
陸、更新後土地使用及建築計畫	圖陸-5 地下三層平面圖既面積計算圖	車位編號異動	車位編號異動	依幹事及委員意見修正調整車位編號	權變計畫 P6-10
陸、更新後土地使用及建築計畫	圖陸-6 地下二層平面圖既面積計算圖	車位編號異動	車位編號異動	依幹事及委員意見修正調整車位編號	權變計畫 P6-11
陸、更新後土地使用及建築計畫	圖陸-7 地下一層平面圖既面積計算圖	車位編號異動	車位編號異動	依幹事及委員意見修正調整車位編號	權變計畫 P6-12
壹拾、權利變換所需費用	一、權利變換地區範圍成本說明	(二) 都市更新事業實施經費用 1. 都市更新事業實施總經費用為 1,871,635,344 元。 2. 其他土地改良物拆遷補償費用(未扣拆除費用)為 13,145,303 元。 3. 貸款利息為 6,043,965 元。 4. 稅捐為 98,951,976 元。 5. 人事行政管理費為 77,811,605 元。 6. 風險管理費為 138,639,656 元。	(二) 都市更新事業實施經費用 1. 都市更新事業實施總經費用為 1,677,016,142 元。 2. 其他土地改良物拆遷補償費用(未扣拆除費用)為 13,228,838 元。 3. 貸款利息為 6,044,491 元。 4. 稅捐為 56,690,981 元。 5. 人事行政管理費為 31,126,323 元。 6. 風險管理費為 32,882,670 元。	依委員意見辦理及估價報告書修正。本案經審議會決議以不超過原公展版共同負擔比例 33.9%調整財務計畫費用，考量後續依公共工程單價發包金額，仍以實際支出編列工程費用，以下修管理費方式修正，另併同考量本案估價	權利變換計畫 P10-1-P10-12

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		【第 315 次審議會版】	【核定版】		
				總銷金額調整、所有權人差額償金負擔能力及本府原對住戶 2 樓以上產權一坪換室內一坪之承諾，將人事行政管理費由 5%調整為 2%，風險管理費由 8%調整為 2%(管理費係考量核定後更新案額外產生之不可預期費用予以支應，仍有必要提列)，爰共負比調整為 32.57%。兼顧所有權人都更權益及本府市產權益。	
壹拾、權利變換所需費用	二、收入說明	1. 更新後總銷售金額為 5,050,496,812 元。	1. 更新後總銷售金額為 5,149,068,200 元。	配合估價報告書修正。	權利變換計畫 P10-12
壹拾、權利變換所需費用	三、財務分析	(一) 整體更新事業財務分析 更新事業總投入成本為 3,809,392,869 元，包含土地成本約為 1,937,757,525 元及更新事業實施經費 1,871,635,344 元。而本更新事業開發所產生之收入為 5,050,496,812 元，淨收益達 1,241,103,943 元，全案投資報酬率(益本比)為 32.5801%。 (二) 實施者部分 實施者實際投入之更新實施成本為 1,732,995,688 元。實施者支付更新實施成本後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付，是故實施者之淨收益為風險管理費 138,639,656 元，齊	(一) 整體更新事業財務分析 更新事業總投入成本為 3,614,773,667 元，包含土地成本約為 1,937,757,525 元及更新事業實施經費 1,677,016,142 元。而本更新事業開發所產生之收入為 5,149,068,200 元，淨收益達 1,534,294,533 元，全案投資報酬率(益本比)為 42.4451%。 (二) 實施者部分 實施者實際投入之更新實施成本為 1,644,133,472 元。實施者支付更新實施成本後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付，是故實施者之淨收益為風險管理費 32,882,670 元，齊頭報率為 2%。 (三) 土地所有權人部分 土地所有權人提供土地共 1,937,757,525 元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後應分配價值為 3,472,052,058 元，故其淨收益為 1,534,294,533 元。以更新後土地成本計算，投資時程約 3.5 年，土地所有權人之年投資報酬率為 22.6225%。	依委員意見辦理及估價報告書修正。	權利變換計畫 P10-12~P10-14

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		【第 315 次審議會版】	【核定版】		
		頭報率為 8%。 (三) 土地所有權人部分 土地所有權人提供土地共 1,937,757,525 元，扣除折價抵付共同 負擔之土地及建築物後，土地所有權人 更新後應分配價值為 3,472,055,077 元，故其淨收益為 1,534,297,552 元。 以更新後土地成本計算，投資時程約 3.5 年，土地所有權人之年投資報酬率 為 22.6226%。			
壹拾壹、更新前 後權利價值鑑價	表 11-1 三家鑑價機 構鑑價結果比較表	更新後總權利價值(元) 5,050,496,812	更新後總權利價值(元) 5,149,068,200	依審議委員意見調 整估價條件	權變計畫 P11-1
壹拾壹、更新前 後權利價值鑑價	2. 更新前各土地所有 權人權利價值	表 11-3 更新前各土地所有權人權利 價值	表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值	核定版所有權人異 動	權變計畫 P11-2
壹拾壹、更新前 後權利價值鑑價	3. 更新前各權利變換 關係人權利價值	表 11-1 更新前各權利變換關係人權 利價值	表 11-2 更新前各權利變換關係人權利價值	核定版所有權人異 動	權變計畫 P11-9
壹拾壹、更新前 後權利價值鑑價	(二) 更新後鑑價結果	本案更新後房地總價值為 4,683,196,812 元，車位總價值為 367,300,000 元，更新後總價值為 5,050,496,812 元。	本案更新後房地總價值為 4,781,768,200 元，車位總價值為 367,300,000 元，更新後總 價值為 5,149,068,200 元。	估價條件調整	權變計畫 P11-9
壹拾壹、更新前 後權利價值鑑價	(二) 更新後鑑價結果	表 11-3 更新後各分配單元價值表	表 11-4 更新後各分配單元價值表	核定版所有權人異 動；依審議委員意見 調整估價條件	權變計畫 P11-10
壹拾貳、共同負 擔	二、費用負擔	更新單元更新事業實施總成本為 1,871,635,344 元。	更新單元更新事業實施總成本為 1,677,016,142 元。	依審議委員意見調 整	權變計畫 P12-1
壹拾貳、共同負 擔	(三) 平均費用負擔比 例	37.0584%	32.57%	依審議委員意見調 整	權變計畫 P12-1
壹拾貳、共同負 擔	四、土地所有權人共同 負擔額度	表 12-1 共同負擔表	表 12-1 共同負擔表	核定版所有權人異 動；依審議委員意見 調整估價條件	權變計畫 P12-1- P12-4
壹拾參、更新 後分配面積及位 置	表 13-2 更新後建築 物分配單元及位置對 照表	選配人員異動	選配人員異動	依最終選配結果(包 含換戶)調整	權變計畫 P13-7- P13-10
壹拾參、更新後 分配面積及位置	表 13-3 更新後停車位 分配單元及位置對照 表	選配人員異動 車位編號異動	選配人員異動 車位編號異動	依最終選配結果(包 含換戶) 依幹事及委員意見	權變計畫 P13-11-P13 -13

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		【第 315 次審議會版】	【核定版】		
				修正調整車位編號	
壹拾參、更新後分配面積及位置	表 13-3 更新後停車位分配單元及位置對照表	車位編號異動	車位編號異動	依幹事及委員意見修正調整車位編號	權變計畫 P13-11-P13-13
壹拾陸、土地及建築物分配清冊	表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)	選配人員異動 車位編號異動 差額找補情況異動	選配人員異動 車位編號異動 差額找補情況異動	核定版所有權人異動 依幹事及委員意見修正調整車位編號 依最終選配結果(包含換戶)調整 依審議委員意見調整估價條件與共同負擔	權變計畫 P16-2-P16-11
壹拾陸、土地及建築物分配清冊	表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)	車位編號異動	車位編號異動	依幹事及委員意見修正調整車位編號	權變計畫 P16-2-P16-11
壹拾陸、土地及建築物分配清冊	表 16-2 土地及建築物分配清冊(實施者)	車位編號異動 差額找補情況異動	車位編號異動 差額找補情況異動	依幹事及委員意見修正調整車位編號 依最終選配結果(包含換戶)調整 依審議委員意見調整估價條件與共同負擔	權變計畫 P16-12-P16-14
壹拾陸、土地及建築物分配清冊	表 16-2 土地及建築物分配清冊(實施者)	車位編號異動	車位編號異動	依幹事及委員意見修正調整車位編號	權變計畫 P16-12-P16-14
壹拾柒、地籍整理計畫	二、土地、建物及他項權利登記	表 17-2 土地登記清冊表	表 17-2 土地登記清冊表	核定版所有權人異動 依最終選配結果(包含換戶)調整	權變計畫 P17-3-P17-51
壹拾柒、地籍整理計畫	(一)他項權利登記清冊	表 17-4 土地他項權利登記清冊表 表 17-5 建物他項權利登記清冊表	表 17-4 土地他項權利登記清冊表 表 17-5 建物他項權利登記清冊表	核定版所有權人負擔設定異動	權變計畫 P17-52-P17-56
壹拾柒、地籍整理計畫	(一)限制登記清冊	表 17-6 土地限制登記清冊表 表 17-7 建物限制登記清冊表	表 17-6 土地限制登記清冊表 表 17-7 建物限制登記清冊表	核定版所有權人負擔設定異動	權變計畫 P17-56-P17-62

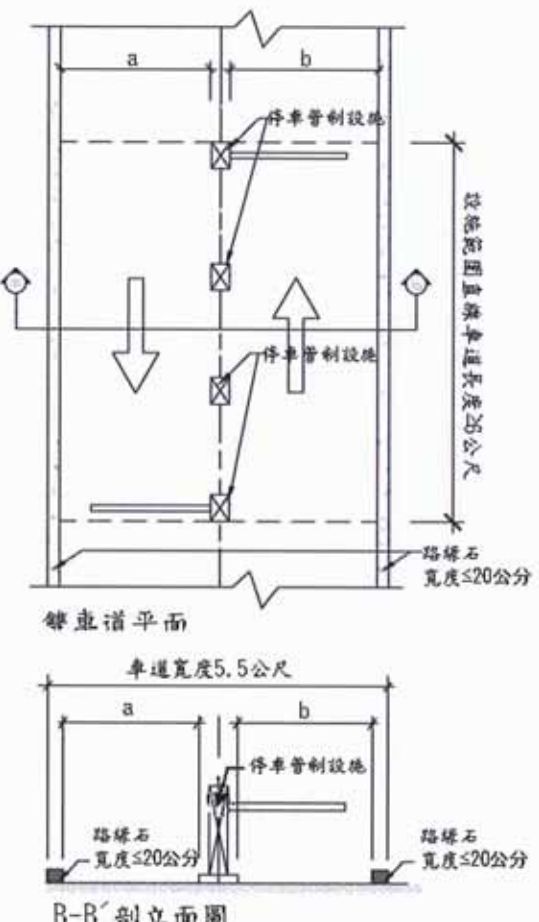
章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		【第315次審議會版】	【核定版】		
壹拾捌、土地改良物拆遷補償費	(一)法令依據	其他土地改良物拆除費用共 229,459 元	其他土地改良物拆除費用共 237,367 元	依測量修正報告，調整拆除其他土地改良物數量	權變計畫 P18-1
壹拾捌、土地改良物拆遷補償費	表 18-5 合法建物拆除費用表	表 18-6 合法建物拆除費用表	表 18-7 合法建物拆除費用表	核定版所有權人異動	權變計畫 P18-1~P18-5
壹拾捌、土地改良物拆遷補償費	表 18-8 其他土地改良物拆除費用表	表 18-9 其他土地改良物拆除費用表	表 18-10 其他土地改良物拆除費用表	依測量修正報告，調整拆除其他土地改良物數量	權變計畫 P18-6~P18-7
壹拾捌、土地改良物拆遷補償費	(三)其他土地改良物之補償與安置	表 18-5 其他土地改良物拆遷補償費明細表	表 18-5 其他土地改良物拆遷補償費明細表	依測量修正報告，調整補償其他土地改良物數量	權變計畫 P18-15~P18-18
附錄四	車位編號對照表		車位編號異動	依幹事及委員意見修正調整車位編號	權變計畫 P 附錄 4-1-4-5
估價報告書	更新後總銷售金額	1. 更新後總銷售金額為 5,050,496,812 元。	1. 估價條件發函估價師。 2. 依委員意見更新後戶別考量管道對價格影響，另本案兩邊有規劃但產權面積未登記等列入估價條件。 3. 更新後總銷售金額修正為 5,149,068,200 元。	1. 依委員意見辦理。 2. 依委員意見辦理。 3. 估價報告書依估價條件順修。	

臺北市政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」
107 年 2 月 5 日臺北市都市更新及爭議處理審議第 315 次意見回應綜理表

臺北市都市更新及爭議處理審議召開日期：107 年 02 月 05 日 上午 09 時 30 分

與會單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	本案討論前，方副主任委員定安及蕭委員麗敏已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 13 點規定，自行離席迴避。	-	-
二 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)	1. 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。	本案經審議會決議以不超過原公展版共同負擔比例 33.9%調整財務計畫費用，考量後續依公共工程單價發包金額，仍以實際支出編列工程費用，以下修管理費方式修正，另併同考量本案估價總銷金額調整，所有權人差額價金負擔能力及本府原對住戶 2 樓以上產權一坪換室內一坪之承諾，將人事行政管理費由 5%調整為 2%，風險管理費由 8%調整為 2%(管理費係考量核定後更新案額外產生之不可預期費用予以支應，仍有必要提列)，爰共負比調整為 32.57%，兼顧所有權人都更權益及本府市產權益。	事業計畫 P15-1~2
	2. 本案共同負擔比例達 37.0584%，且金額過高，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。		
	3. 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。	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。另依臺北市都市更新自治條例第二十條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建築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。	事業計畫 P10-2~3
	4. 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。	4. 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。後該處業於 106 年 12 月騰空土地佔有物，並於 107 年 1 月 16 日府授工新字第 10730069900 號函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。	事業計畫附錄一 附錄 P1-51
三 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)	1. 依本府都市發展局 106 年 10 月 25 日發布重要審議原則，事權分送之更新案，事業計畫以房屋現值為基準提列營業稅者，可於權利變換計畫改用經主管機關核定後權利價值以房屋價值為基準提列，惟審議原則並未載明相關計算方式，本案實施者所列營業稅計算方式是否符合相關規定，請更新處釐清。	1. 房屋現值為基準提列營業稅相關計算方式，將採依本次(315)會議之臨時提案並經各委員討論後確認之公式辦理。確認公式如下： 更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值 X 5% =1,110,468,181 元 X 5% =55,523,406 元	事業計畫 P15-11
	2. 依提列總表規定提列其他費用需經審議會審議，本案提列重建費用與公共工程採購標準編列預算及招標結果之差異數 142,653,561 元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。	2. 本案經審議會決議以不超過原公展版共同負擔比例 33.9%調整財務計畫費用，考量後續依公共工程單價發包金額，仍以實際支出編列工程費用。	事業計畫 P15-1
	3. 本案 5 筆建物領有使用執照未辦保存登記，提列合法建物拆補償費及安置費，請實施者說明後，提請審議會審議。	3. 俟該 5 筆建物現住人依相關規定提出證明並辦理保存登記後，得提列相關費用。	事業計畫 P14-21

與會單位		審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		4. 本案人事行政管理費(5%)、風險管理費(8%)及共同負擔比 37.06%，提請審議會審議。	4. 考量本案估價總銷金額調整、所有權人差額價金負擔能力及本府原對住戶 2 樓以上產權一坪換室內一坪之承諾，將人事行政管理費由 5%調整為 2%，風險管理費由 8%調整為 2%(管理費係考量核定後更新案額外產生之不可預期費用予以支應，仍有必要提列)。	事業計畫 P15-1~2
		5. 其餘幹事複審所提意見已修正。	-	-
四	地政局 洪幹事于佩 (書面意見)	無意見。	-	-
五	文化局 蔡幹事佩欣 (書面意見)	因本案建號有多筆所有權屬為公有，且建物年期將屆齡 50 年，請本案實施者檢視文資法第 15 條規定，並請其配合辦理。	1. 本案建物未達 50 年。 2. 本府文化局 107 年 1 月 29 日北市文化資源字第 10731376500 號函復說明三略以：「...，區內 5 株樹木未達「臺北市樹木保護自治條例」第 2 條第 1 項第 1-3 款認定標準，本局無意見..」。	事業計畫附錄一 P 附錄 1-49~50
六	消防局 林幹事清文 (書面意見)	報告書 P12-7 及 12-8 頁設計規劃檢核表內，救災活動空間規劃文字敘述數量與圖說不一致，請再檢視修正。	已修正，詳表 12-3。	事業計畫 P12-7~8
七	交通局 謝幹事霖霆 (書面意見)	1. 事業計畫 (1) 請於報告書內補充「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，未來將不得再向本市交通相關單位申請開放路邊停車」。	已補充，詳第陸章(三)交通規劃第 4 點。附錄四：住戶管理規約，第九條第六項第(六)款。	事業計畫 P6-1 附錄 4-3
		(2) P. 10-9，請於圖面明確標示基地平面層停車場出入口處之警示設施(反光鏡及警示燈)位置。	已補充，詳圖 10-8。	事業計畫 P10-13
		2. 交評報告 請將歷次都審及都更審查意見一併列入意見對照表中，以利檢視。	詳對照表。	-
八	建築管理處 王幹事 光宇	1. 第四種住宅區作一般零業甲組，附條件允許部分，請於平面圖標示可使用組別。	已補充，詳圖 10-8。	事業計畫 P10-13
		2. P10-13 之 1 樓平面圖及 P10-22 建築面積檢討計算不一致，請釐清並修正。	已修正，詳圖 10-10。	事業計畫 P10-13、P10-22
九	都市發展局設計科 謝幹事受成(書面意見)	1. 本案前於 107 年 2 月 2 日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。	敬悉。	-
		2. 下列事項應納入執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代： (1) 基地北、南側指定設 4 公尺、西側指設 4.5 公尺帶狀式開放空間，應 24 小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。	敬悉。補充進附錄四：住戶管理規約。	附錄 4-3
		(2) 基地東側現有巷應維持現況寬度(2.5 公尺)，並配合昌吉街 33 巷位置拓寬與南側計畫道路破口寬度。	敬悉。	事業計畫 P10-8
		(3) 屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。	敬悉。詳附錄四：住戶管理規約，第九條：特別約定，第二點、第三點。	附錄 4-3

與會單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
十 簡委員伯殷	1. 為滿足所有權人之選配，本案申請都更容積獎勵容積達 50%，故建築設計會保留開放空間以改善居住品質，導致 1 樓店面面寬縮小。	敬悉。	事業計畫 P10-2、P10-3
	2. 1 樓一般零售業編號 R114 至 R117 若上部空間有公共管路，需明白告知選配戶。	遵照辦理。本案 R115 單元為原私地主分回，已於 2/6 日親赴駐點工作站聽取說明，充分了解管線與樓高之規劃。	-
	3. 因本案有開放停車，故有收費及管制問題，建議一樓圖面留設並標示柵欄機與收費機位置。惟設置柵欄機之後車道出入口之淨寬是否足夠，請檢討。	本案車道淨寬 6.5 米，依臺北市建管條例彙編之停車管制設施處理原則(詳下圖)設置停車管制設施，本案車道寬度 > 5.5 米，淨寬應已足夠。  計畫車道平面 R-R' 剖面圖	事業計畫 P10-13

與會單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	
	4.請檢討2樓管委會及一般事務所空間，未設置廁所、茶水間，及一般事務所樓梯之設置位置。	已修正，詳圖 10-10。	事業計畫 P10-15	
	5.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。	已修正，廚房位置皆已調整至單元內最接近之對外開口處，可順利解決排煙管過樑問題，詳圖 10-10、10-11。	事業計畫 P10-15-16	
	6.請實施者說明公聽會版、審議會版及簡報中擬修正後之共同負擔比例變動之情形。	6.有關斯文里三期公辦都市更新案，共同負擔說明如下： (1)公展版本共同負擔為 33.9%。 (2)本案係屬公辦都更案，後續需依公共工程單價發包，仍應以實際支出編列工程費用，故重建費用依本府工程經費估算原則編列預算及招標結果核實提列，共計 10.76 億元。另營業稅採新制計算致聽證版共同負擔比例提高為 37.06%。 (3)新修正共同負擔比例為 32.57%，說明如下： A.因 2F 以上更新後價值順修，總銷回到 51.4 億，考量公共工程已編列營建管理費用，同時已部分反映營建風險，故調整人事行政管理費、風險管理費各以 2%提列。 B.為兼顧所有權人參與都更期待、維護公產權益及核定後更新案額外產生之不可預期費用之支應等多面向考量，及重建費用已採本府工程經費估算原則編列預算及招標結果核實提列下，合計本案共負比為 32.57%。	事業計畫 P15-1	
	7.本案財務計畫重建費用項下其他費用，依公共工程採購標準編列預算及招標，後續處理較為複雜，若公展版「採都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表提列」，可提列較高之風險管理費來因應應不足之費用，請實施者再予考量。	因本案由市府自行擔任實施者，營建費用等須依政府採購法等相關規定辦理並編列預算，故後續依公共工程單價發包金額，仍以實際支出編列工程費用	事業計畫 P15-1	
十一	何委員芳子	請說明停車位之估價基準。	停車位之評估係依實價登錄所載之鄰近成交案例進行比較分析，案例之成交單價為 260 萬/位~300 萬/位，區域內停車需求確實大於停車供給，本案停車位之比率單元評估為 250 萬/位，應屬合理。	政大估價報告書 P305-310、386
十二	簡委員裕榮	產權疑義戶未分配 6 戶及查封和限制登記戶之情形，後續請依執行機關函文辦理。	遵照辦理。法務部行政執行署士林分署回函(士執行字第 10701000190 號)經查本案 447-2 與 465-2 兩筆土地於該分署並無辦理查封登記之相關資料。	附錄 1-49
十三	趙委員正義	本案臺北市政府為實施者，政府未取得任何利潤，都更獎勵也回饋其所有權人，請所有權人放心。	感謝委員說明。	-
十四	遲委員維新	1.本案 1 樓 89 巷內店面之商效，一般通案都以現況評估價值，本案估價師以附近巷內 1 樓之評估尚屬合理。	敬悉。	-
		2.本案更新後店面面寬縮小部分，權利變換以更新後價值做找補，故無補償之疑義。另更新後 91 巷面公園之店面價格較為高，需以較高權利價值選配。	敬悉。	-
		3.店面面向公廁影響估價部分，公廁非屬嫌惡設施，以目前仲介銷售及內政部公布之嫌惡設施表內皆無將公廁列入，故估價師之現況估價尚屬合理。	敬悉。	-
		4.1 樓店面與其他樓層價值之比例差異，如 1 樓店面無停車、庭院、增建等額外使用效益，1 樓店面之價值與其他樓層價值比例並無太大差異。	敬悉。	-

與會單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	5. 本案為公辦都更整宅，權利估價條件較為複雜，經檢視估價師之估價尚屬合理，後續請檢附實施者估價條件函文。	敬悉。	附錄 P1-52-P1-54
十五	唐委員勳敏 1. 請實施者向所有權人妥予說明並解釋更新前後權利變換價值如何分配等規定及內容。 2.1 樓一般零售業編號 R114 至 R117 若上部空間有公共管路，須於估價書中做估價調整並備註，避免後續銷售產生誤解。	本案自民國 104 年 10 月於大龍街 75 號 2 樓設有駐點辦公室，本案推動至今，已舉辦百餘場大小型說明會，上千次拜訪，有效解決所有權人之許多問題，後續所有權人暨相關權利人若有任何問題，亦可至駐點辦公室洽詢。 (1) 本案係依都市更新條例暨相關規定，依權利變換結果辦理權利人之分配。 (2) 台北市政府具實施者及公地主(財政局及環保局)身分，公地主部分，業同私地主於選配期間選擇更新單元及停車位，實施者部分，係由地主優先選配完成後，剩下未選之單元即由實施者分回，亦即地主以更新後房地抵付共同負擔之部分。 (1) 業依委員意見修正估價條件如下：更新後部份建物(一樓編號 R114-R117 共計四戶)因建築規劃，天花板上方有管道通過，天花板淨高度下降，將造成使用空間受到限制，應考量使用空間不便利性對價格之影響性。 (2) 受影響戶別，估價報告書已調整-1%，以合理反應其影響性。	-
十六	潘委員玉女 1. 權變計畫書 P6-11 至 P6-16 停車位尺寸標示不清，請修正。 2. 權變計畫書 P17-17 建物登記清冊表車位編號有誤及補充合計總數，請釐清並修正。	已修正。每張停車位圖皆有車位圖號所引，並標註尺寸。 遵照辦理，已依所有權人換戶後呈現其對應結果，並補充合計於表末。	事業計畫 P10-10-12 權變計畫 P6-10-12 權變計畫 P17-11-P17-28
十七	大會決議 (一) 建築規劃設計部分 本案都市設計審議修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，請依幹事及委員意見修正。 (二) 消防救災部分 本案規劃之基地南側救災活動空間範圍內應保持平坦(高程順平無落差)與道路順平，且不可有障礙物、固定設施或植栽等，及是否符合消防相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，請依幹事意見修正數量與圖說不一致部分。 (三) 財務計畫部分 1. 本案財務計畫重建費用項下其他費用，依公共工程採購標準編列預算及招標結果核實提列 142,653,561 元，經實施者說明並經審議會討論後，以不超過公展版之共同負擔比例(33.90%)修正相關財務計畫。 2. 本案 5 筆建物領有使照但未辦保存登記，提列合法建築物拆遷補償費及合法建築物拆遷安置費後續處理方式，經實施者說明後並經審議會討論後，予以同意。	補充第四種住宅區作一般零售業甲組，附條件允許部分，詳圖 10-8。 已修正，詳表 12-3。 配合修正。 (1) 審議會決議共同負擔比不超過公展版本 33.9% (2) 本案係屬公辦都更案，後續需依公共工程單價發包，仍應以實際支出編列工程費用，故重建費用依本府工程經費估算原則編列預算及招標結果核實提列，共計 10.76 億元。 (3) 權利變換共同負擔比例：32.57%。 配合修正。未辦保存登記之所有權人，待產權釐清後辦理完相關登記，使得請領相關費用。	事業計畫 P10-13 事業計畫 P12-7~8 - -

與會單位	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	3. 本案人事行政管理費(5%)及風險管理費(8%)及共同負擔比例(37.06%)之提列，經實施者說明並經審議會討論後，請以不超過公展版之共同負擔比例(33.90%)修正相關財務計畫及管理費用。	配合修正。 (1)審議會決議共同負擔比不超過公展版本 33.9% (2)本案係屬公辦都更案，後續需依公共工程單價發包，仍應以實際支出編列工程費用，故重建費用依本府工程經費估算原則編列預算及招標結果核實提列，共計 10.76 億元。 (3)權利變換共同負擔比例：32.57%。 A. 為兼顧所有權人參與都更期待、維護公產權益及核定後更新案額外產生之不可預期費用之支應等多面向考量，及重建費用已採本府工程經費估算原則編列預算及招標結果核實提列下，調整人事行政管理費、風險管理費各以 2%提列，合計本案共負比為 32.57%。 B. 又 2F 以上更新後價值順修，總銷回到 51.4 億，共負金額未減少，本府權益不受影響，亦可使部份不同意戶補錢變少，領錢變多，能降低反對的壓力，後續將以此版本提送報告書進行核定作業。	-
	(四) 權利變換及估價部分 1. 本案二樓以上均價 675,987 元/坪及估價書修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。	配合修正。	-
	2. 本案超額選配導致更新後應繳納差額價金過高部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。	配合修正。後續配合金融徵信程序，控管增購戶之繳納情形。	-
	3. 本案公展期間所有權人提出換戶需求之情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。	配合修正。在不影響已選配完成之公私有地主權益下，協助完成換戶作業。	-
	(五) 人民陳情 本案尚有所有權人尚未有意願參與更新，請實施者持續溝通調整整合。	後續配合持續溝通辦理。	-
	(六) 建築容積獎勵部分 本案依「臺北市都市更新自治條例」第 20 條規定，得以依原建蔽率及 1.5 倍法定容積給予 4828.50 平方公尺（法定容積 50%）為容積獎勵基準辦理更新單元重建，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。	配合辦理。	-
	(七) 聽證紀錄	詳聽證紀錄	綜 P3-1-P3-10
	(八) 實施者自提修正部分，有關所有權人產權異動及後續同意選配，授權更新處確認後，予以同意。	配合辦理。	-
	(九) 同意本案擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於 3 個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。	配合辦理。	-

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」
107 年 1 月 29 日聽證紀錄及回應綜理表

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 李如(委託人李宗成)(書面意見) (1)請回饋參與更新計畫的住戶每戶三機(電視機、洗衣機、冷氣機)一箱(電冰箱)，以促進經濟發展，減輕住戶負擔。 (2)請妥適規劃市政府公宅出租戶參與社區大樓管理委員會之運作(市政府為大戶，如出租給專門承租(者)再分租將造成管委會運作之困擾)。 (3)此本里路寬狹窄又有多棟大樓。車多路窄，上午住戶急趕上班，必將造成壅塞，希盡早規劃車流動向減少糾紛。	1-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同 (1)針對所有權人提出之三機一箱方案及每戶回饋 50 萬，目前市府無相關規劃。 1-2 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇為銘副組長 (2)後續會協助居民成立管委會，會邀請居民討論後續管理辦法。 (3)六米巷都有退足八米，後續會加強交通宣導。	有關回饋地主三機一箱、管委會成立及車流動向部分，實施者已於聽證說明，請依說明辦理。
2. 董美(當事人)(書面意見) (1)不都更，因為方案未定，給我們的書面報告都僅作參考。 (2)估價少 40 萬，市府寄來的(紅色)書面為舊的，新版都沒有說明，問了很多都沒有回答，我已連署 40 幾位不都更，二房一廳才公平。	2-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇為銘副組長 (1)、(2)因過程中居民要求下修，平均每戶下修一萬元，故價值會減少，因應各戶產權差異調整，最終仍需依審議結果為準。	有關估價部分，已於討論事項(四)討論，請依審議會決議辦理。
3. 謝瑜(當事人)(書面意見) (1)一戶因配一車位，現在面積連女兒牆及磚頭空間都計入，新建物地下開挖三層停車場，市府佔 30%，居民佔 70%，應照原比例分配，新大樓那麼高層，只有一部電梯，新屋長房型又小，我們住原來的房子就好啦！ (2)不同意都更。	3-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同 (1)本案採權利變換方式實施，地主與實施者依照相關規定辦理。 (2)車位部份，先以滿足地主分回室內面積為優先，選配時已有說明，若有選購車位需求，可以選配車位單元，計算找補資金。	有關權利變換分配部分，已於討論事項(四)討論，請依審議會決議辦理。後續仍請實施者加強溝通協調。
4. 吳獅(當事人)(書面意見) (1)主旨： 本人土地持分面積 16.23m ² 與同為一樓 49 號土地持分面積 15.66m ² 兩者相較本人多出 0.5m ² ，為何在更新前權利價值卻相同，令人不解，其原因何在，惠請書面說明。 (2)說明： 土地稅金與價值方面，土地面積持分多，稅金就多繳，價值就高；土地面積持分少，稅金就少繳，價值就低，依貴處評量結果，二者在都更前後分配權利卻相同，明顯有失公允，尚請貴處重新檢視其估定標準，做合理調整，以昭公信，甚禱。	4-1 實施者受任人：政大聯合估價師事務所-蕭麗敏估價師 (1)土地持分問題 1. 土地持分差異小，對房地價值無顯著影響。 a. 一般市場交易習慣，土地面積差異小對房地價值無顯著影響。就一般市場交易習慣，區分建物之計價係以建物面積乘上建坪單價，車位多亦分別計價，建坪單價高低取決於建物本身之個別條件，例如：樓層位置、視野景觀、通風採光、格局等，少有因土地面積差異而影響房價，故一般在評估區分所有建物價值時，不論是一般資產價值或更新前後價值，多不考慮土地持分細微之差異，以符合市場之實際交易習慣。 b. 老舊建物登記當時未有法令明文規定土地持分比例計算方式，不易釐清登記現況之邏輯。本案建築完成日期為 58 年 6 月 5 日，當時之法令並未規範土地持分應如何分配，亦因年代久遠，各戶土地持分比例之計算基準亦已無從查證，致使少數住戶有建物面積相同，但土地持分有些微差異之現況。唯因無法確認土地差異造成之原因為何，且如前述一般市場交易並未因些微土地持分差異而影響房地交易總價，故若冒然以目前建物面積為基礎，重新計算各戶應有之土地持分進行找補，反而會形成住戶間之不公平。 c. 都市更新通案原則僅於土地持分顯不相當時，才界定合理土地持分面積及評估土地使用權價值，依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」規定，略以「同一張建築執照或使用執照下的區分所有建物，各戶土地持分面積與建物持分面積兩者比例若明顯不相當估價原則：」，意即，區分所有建物之土地持分若未有明顯不相當，則無需另行估算。 (2)本案陳情人之土地持分差異說明 a. 本戶之土地持分差異為 2/10696(約 0.0187%)，經查該住戶土地持分比例為	有關估價部分，已於討論事項(四)討論，請依審議會決議辦理。後續仍請實施者加強溝通協調。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	57/10696，同面積之其他 3 戶土地持分皆為 57/10696，其持分比例差異為 2/10696(約 0.0187%)，未有明顯不相當，故為兼顧全體住戶之權益，故不另行界定合理土地持分面積及評估土地使用權價值。	
5. 張榮(張源代)(當事人)(書面意見) (1)請問都更後，露台有無統一施作雨遮，因為露台規劃放置洗衣機及曬衣服，放置冷氣主機，如無雨遮，下雨天住戶無法使用。 (2)都更前二樓到五樓住戶如有設立公司行號，有繳房屋稅及營業地價稅、租屋津貼應比照一樓，每坪為新台幣壹仟元。 (3)都更後因為百分之柒拾以上皆為一房型，室內坪數小，住戶對使用規劃畫不相同，都更後室內輕隔間及乾濕分離衛浴，如住戶提出申請不要輕隔間及不要乾式衛浴，因為不影響施工及結構免得住戶都更入住時，又要拆除浪費人力、財力，請都更處能准予辦理。	5-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇鵬銘副組長 (1)新建物皆為陽台規劃，不會有漏水的問題。 (2)租金補貼以二樓以上住宅一坪 680 元，一樓外側部份為 1550 元，內側部份為 990 元，若個人租金補貼以較高單價，之後併差額價金計算。 (3)室內隔間依目前規劃為主，若後續有個人化需求，再自行處理。	本案建築設計及租金補貼部分，請實施者依本次會議決議辦理。
6. 吳雄(當事人)(書面意見) (1)房子設計不良不符當初要求要正方形不要長方形的房子。 (2)增購的坪數太貴，不增購住不下，要增購買不起，對居品質並無改善。 (3)停車位價格比附近停車位高出太多不合理。 (4)房租補貼太少，不夠租屋。 (5)住不下又不易脫手，因為房型真的很差。 (6)房屋拆掉後工程若發生糾紛導致工程停擺，如此案例屢屢皆是介時落的無可歸，又無錢租屋毫無保障，真是難以想像的後果；考慮再三還是不同意都更，比較保安全。 (7)我這戶的估價一坪少 80 萬，未妥善說明。 (8)希望市府能與住戶簽約，確保後續工程順利完工，若工程延宕，租金補貼應延長。 (9)部份住戶沒有購買公設，希望市府比照之前單價賣給住戶。	6-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同 (1)、(6)市府擔任實施者，會承擔本案興建工程的責任。 6-2 實施者受任人：政大聯合估價師事務所-蕭麗敏估價師 (7)目前估價已經過相關審議程序，依照委員意見妥善修正，一切以地主權益為優先，最終依審議結果為主。 (2)找補依更新前權利價值計算，更新後不論領錢或補繳之住戶，計算依據都相同，以利公平。 (3)估價作業依估價技術規則辦理，本區新成屋停車位價格約 250-300 萬，本區因停車位較少，故本案停車位價格評估應屬合理。 (9)公設土地持分未購買，在估價部份有作分算，後續配合承購結果可合併價值計算。 6-3 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇鵬銘副組長 (9)公設部份土地持分在議會審議程序，申購土地單價未變動。 (4)、(8)租金補貼依公平起見，大家計算基準都一致。	本案建築設計、租金補貼、估價及申購公設部分，經實施者說明，並請實施者依本次會議決議辦理。另有關更都市更新時程部分，將依法協助辦理相關程序。
7. 李慧(當事人)(書面意見) (1)住戶的要求市府沒有完全聽進去，地下室產權地主佔 70%，市府佔 30%，車位一個 250 萬，是否讓住戶以較低價格承購，不應以市價。 (2)權利變換後新成屋也沒有比較大，住戶當然不高興。 (3)承購公設早已申請，但遲未得到回應，市府應積極處理。 (4)我前幾天到市府沒有聽到什麼變更，今天才知道有變更，既然要變更應該要讓利給地主，也應該讓地主明白變更內容。	7-1 實施者受任人：政大聯合估價師事務所-蕭麗敏估價師 (1)地下室一樓 100%屬臺北市政府財政局之產權。 (2)更新後開挖至地下三樓，選配為私地主優先選配，目前之車位皆為私地主選配後之剩餘車位。 (4)都更仍然需要投入興建及其他成本，係由市府先行出資，地主不需出錢，以更新後房地折價抵付，市府之地主身份原約 30%，分配更新後房地之基準與地主相同，另實施者身份以共同負擔折價抵付。	有關權利變換、共同負擔及申購公設部分，請依審議會決議辦理。後續仍請實施者加強溝通協調。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	(5)補充方才郝小姐之回應，每個單位土地持分為萬分之一。 (6)依據目前委員審查意見調整，更新前價值比例並無變動，更新後店面價值評估增加考量柱位影響面寬因素，故二樓以上同樣增加柱位影響因素，另二樓以上因應委員意見調整平面規劃，針對採光面因素，已無差異。 (7)綜上調整後，原總銷售金額 51.4 億，依委員意見修正後為 50.5 億，因總銷售額下修，共同負擔比例會上升，即地主應繳納金額會增加。 10-2 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇萬銘副組長 (4)因審議過程中依委員意見調整後單價下修，故每戶單價也同時下修，後續會提請審議會確認。 (3)公設之承購，臺北市政府財政局已著手辦理，並送議會，也於報告書中載明相關權利。	
8. 李如(李成代)(當事人)(書面意見) (1)針對一輪的發言所收到的回覆，有其見解詳述。 (2)希望市府能編列預算，回饋每戶 50 萬，三機(冷氣、洗衣機、電視機)一箱(電冰箱)。	8-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同 (1)、(2)市府目前所有編列之預算，支付共同負擔成本，三機一箱屬設備費用，目前市府並無編列，且與住戶之分配依權利變換機制辦理，無另回饋住戶 50 萬。	有關回饋地主三機一箱、管委會成立及車流動向部分，實施者已於聽證說明，請依說明辦理。
9. 吳獅(當事人)(書面意見) (1)請求都更處能將會議建議或決議事項(紀錄)以書面通知提案人 (2)若都更處不能依實際權利價值給都更戶，那就放棄都更	9-1 實施者受任人：政大聯合估價師事務所-蕭麗敏估價師 (1)目前估價基準，依地政事務所核發之土地及建物產權謄本面積為準。 (2)因應吳先生之問題，調查市府第一次出售時是否有因不同土地持分致出售單價不同，但調查結果皆以建物權狀面積計價，單價並無差異。 (3)其他同第一輪發言 4 之回應。 9-2 都更處：王正工程司瑞婷 (1)聽證紀錄會於會後上網公告，若有需要可向更新處申請調閱紙本資料。	有關估價及共同負擔部分，請依審議會決議辦理，另聽證紀錄依規定公告上網，後續仍請實施者加強溝通協調。
10. 黃珊(當事人)(書面意見) (1)本來正方型的房子變長方形，且廁所比房間大，卻得到可以選別間的回應，但還是一樣長方型的房子。 (2)新成屋 13 樓連夾層都無法加蓋，真不曉得我和我女兒如何居住？ (3)1 樓到 4 樓可蓋正方型的房子給我們住戶，其他隨便政府。 (4)房子拆除後，若發生糾紛工程停擺，屆時住戶如何是好？ (5)我原居住五樓，採光好、房型好，但估價有問題。 (6)房子設計不良不符當初要求要正方形不要長方形的房子。 (7)增購的坪數太貴，不增購住不下，要增購買不起，對居品質並無改善 (8)停車位價格比附近停車位高出太多不合理。 (9)房租補貼太少，不夠租屋。 (10)住不下又不易脫手，因為房型真的很差。 (11)房屋拆掉後工程若發生糾紛導致工程停擺，如此案例屢屢皆是介時落的無可歸，又無錢租屋毫無保障，真是難以想像的後果；考慮再三還是不同意都更，比較保安全。	10-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇萬銘副組長 (1)目前規劃廁所所有作部份調整，後續會提供黃小姐參考。 (2)施工部份市府會依採購法發包，負起相關施工責任。 10-2 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同 (3)-(11)市府擔任實施者，會承擔本案興建工程的責任。	本案建築設計、租金補貼、估價及申購公設部分，經實施者說明，並請實施者依本次會議決議辦理。另有關更都市更新時程部分，將依法協助辦理相關程序。
11. 郝瑜(當事人)(書面意見) (1)新成屋 13 樓加地下室，住戶怎麼可能分回 2.64 坪土地？ (2)地下開挖至三層，住戶都沒有分配車位，價格一直變來變去。 (3)分配新房子六年不能買賣，是否屬實？	11-2 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇萬銘副組長 (1)土地持分可調卷報告書，可分回之權值不會改變，後續依審議核准為主。 (2)更新前地下室產權屬臺北市政府財政局，本案以優先滿足原住戶分回室內面積為原則，若住戶選配地下層，會排擠地上層分配之價值。 (3)市府並無限制六年內不得出售更新後房屋。	有關權利變換分配部分，請依審議會決議辦理。後續仍請實施者加強溝通協調。另市府無限制六年內不得出售更新後房屋。
12. 李慈(當事人)(書面意見) (1)依第一次選配權值為基礎，市府不能片面變更內容。	12-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇萬銘副組長 (1)推動中心與市府團隊也有注意到整體分配減少的狀況，後續會於審議會中積極	有關共同負擔部分，請依審議會決議辦理。後續仍請實施者

[illegible]

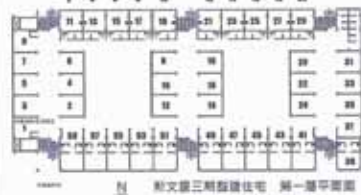
發言次序	答覆	決議內容及理由
見。 (4)請實施者提供三家專業估價事務所之完整估價報告供參。 (5)本案權利變換計畫分配清冊請依本府都市發展局 107 年 1 月 12 日簽奉結果修正本局分配之住宅單元及停車位。		
16. 吳■威(當事人)(書面意見) (1)拆遷重建請依建築法 SOP 流程辦理 如：監工師、執行材料驗收後稽核，施工程品質監工及缺失研議對策，避免海砂屋、輻射屋發生，危及所有權人之權益，居住安全品質。 (2)管控進度流程，並強化監督施工人員公安。	16-1 實施者受任人：臺北市都市更新處主任秘書-謝明同 (1)市府擔任實施者，會承擔本案興建工程的責任。	有關建築施工部分，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。
17. 蔡■紅(當事人)(書面意見) (1)現在建築法規不是送建照時一戶至少要配一車位嗎？ (2)容積率 450%住戶只分配原來的室內空間，這樣建商的利潤會不會太高了。	17-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇鵬鵬副組長 (1)本案依都市設計審議通過檢討社區交通評估，不需要一戶一車位。 (2)本案依權利變換機制計算，分配結果依審議會決議為準。	有關權利變換分配部分，請依審議會決議辦理。後續仍請實施者加強溝通說明。
18. 王■順(當事人)(書面意見) 壹、問題點(一)詳政府資料(六、建築規劃開發概要說明)詳 p8 a. 本大樓的基地面積：32192 (974 坪) b. 法定容積率：32192 X 300% = 96572 (2921 坪) c. 容積率獎勵：32192 X 150% = 4828.52 (1461 坪) d. 允建容積率：300% + 150% = 450% 96572 + 4828.52 = 14485.502 (4382 坪) 附註： a. 容積率：基地內建築物地面層以上各層樓地板面積之和(含地下室)與建築基地面積之比。 b. 本大樓能蓋的全部容積率(總樓地板面積)：14485.502 (4382 坪) c. 政府的總樓地板面積(全部容積率)：25195.252 (7622 坪) (1)問題點政府請說明： 25195.252 (政府的樓地板面積) - 14485.502 (本大樓 450%容積率) = 10709.752 (3239.69 坪)(多出來的樓地板面積) a. 多出來的樓地板面積 10709.752 (3239.69 坪)從哪裏來的請告之？ b. 多出來的樓地板面積，會侵佔本大樓以後的容積率成長空間，本大樓的容積率都被用滿，樓地板面積蓋滿了，土地權也被持分掉。 c. 多出來的容積率也須持分給住戶。 政府的總樓地板面積：25195.252 (7622 坪) d. 本大樓的全部容積率 450% (總樓地板面積)：14485.502 (4382 坪) e. 政府的總樓地板面積-本大樓實際的總樓地板面積=政府多出來的總樓地板面積？ 25195.252 - 14485.502 = 10709.752 (3239.69 坪) 說明： a. 政府多出來的樓地板面積，會持分到 220 人(住戶)的土地權利。本大樓土地權持分比值會喪失約 30% (約 3000 坪)的比值。 b. 政府因出賣 17 億蓋本大樓 220 人(住戶)1 戶損失約 1 坪的土地權。220 人(住戶) X 1 坪=220 坪，土地權持分比值會喪失約 22%的比值。 c. 本大樓 220 人(住戶)土地權持分比值原 70% (新大樓土地權持分比值剩 18%，喪失 52%) 都更後 70%-(30%+22%)=18% =>本大樓 220 人(住戶)都更後，新大樓的土地權比	18-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇鵬鵬副組長 (1)-(6) 建築規劃與財務計畫詳事業計畫與權利變換計畫書，最後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計畫內容為準。 1. 25195.252 (政府的樓地板面積)包含地下室+免計容積的部份，免計容積大多是公設面積是個自依比例分回；地下室停車位是分開計價，有需要停車位才另外出錢買，不影響承諾地主分回的條件。 2. 各戶依所分回的權值大小來計算主持，並非一戶損失一坪土地 3. 市府並非分回 8 樓 4. 所有住戶(含市府在內)都需要支付興建的成本=共同負擔 (7) 推動中心與市府團隊也有注意到整體分配減少的狀況，後續會於審議會中積極與委員討論可調整之成本項目，目標朝原方案之內容檢討。	有關建築規劃、共同負擔、財務計畫、權利變換分配部分，請實施者依本次會議決議辦理。

發言次序	答覆	決議內容及理由
值。 d. 本大樓全部的土地權均歸政府所有了。 e. 政府多出來的樓地板面積，都把 220 人（住戶）未來的容積率蓋滿了。 f. 以後 50 年到了，房子要倒了（政府優惠容積率提高至 800%）220 人（住戶），容積被蓋滿了，住戶沒有了土地權持分，是會要搬家的。 本大樓地下 3 層及地上 8 層是政府持分，（政府必須扣掉地下室的容積率才對） 問題點（二）詳政府資料（財務計畫（共同負擔）詳 p9 a. 本大樓都更案→政府出資 17 億蓋本大樓。 b. 政府出資 17 億 i. 原住戶 220 人（住戶）1 戶損失（喪失）1 坪的土地權持分，換回 10 坪室內面積。 ii. 1 坪換 1 坪（原室內使用面積換回新室內使用面積）（原住戶 220 人（住戶）1 戶也只分回約 11.41 坪的室內使用面積）。 iii. 政府分地下 3 層及地上 8 層的權利。 iv. 政府取得本大樓約 80% 的土地權持分（政府原土地權持分為 30%） (2) 問題點請政府說明： a. 因政府出資 17 億，獲的上述利益。 b. 及 1 坪以約 100 萬～70 萬賣給住戶。→本大樓卻要替政府付貸款利息，詳政府資料（貸款利息）？ →（持分比例過高）權利變換費用、稅捐、管理費用等，詳政府資料？ i. 政府你的 17 億，要從分到地下 3 層及地上 8 層獲利回來才是，不可以要住戶買單（不可以要本大樓 220 人（住戶）買單）。 ii. 那本大樓 220 人（住戶）自己貸款來蓋就好了，還要你來出資蓋給住戶嗎？ 附註： 政府你應該只能算本大樓 220 人（住戶）工程費用成本才對？ $14485.502 \times 35162 \text{ 元/m}^2 = 509339151 \text{ 元/m}^2 \Rightarrow \text{全部的工程費用（約 51 億）（本大樓全部容積率 450%）} \times \text{（政府營建單價）} = \text{公成費用}$ $509339151 \text{ 元/m}^2 \text{（全部的工程費用）} \div 4382 \text{ 坪（} 14485.502 \text{）} = 116235 \text{ 元/坪} \Rightarrow \text{一坪的工程費用（約 11 萬）}$ (3) 問題點（三） a. 政府新都更大樓工程費用：9.38 億 $\div 25195.25 \text{ m}^2$ (7622 坪) = 12.3 萬 元/坪（一坪的工程費用） b. 政府一坪賣給 220 人（住戶）70 萬至 100 萬元。 c. 政府工程費用 1 坪約 12.3 萬 元/坪。 d. 政府一坪因該賣給住戶 12.3 萬 元/坪 $\times 4$ 倍 = 50 萬 元/坪 政府一坪因該賣給住戶 12.3 萬 元/坪 $\times 3$ 倍 = 37 萬 元/坪 政府一坪因該賣給住戶 12.3 萬 元/坪 $\times 2$ 倍 = 25 萬 元/坪 e. 政府你應該賣給 220 人（住戶）一坪合理的價錢？【220 人（住戶）是出 70% 土地權】 f. 220 人（住戶）出土地持分權 70%，政府你持分 30% 附註：政府因你出資 17 億，地上 8 層和地下 3 層樓地板面積的獲利都是政府你的。 (4) 問題點：（四） a. 建設公司（費用支出） i. 樣品屋費用支出—傢俱、裝潢、搭建樣品屋、掛畫（買畫）、古董……等。 ii. 廣告費用支出—電視廣告、媒體宣傳、發宣傳單、人力站牌……等。 iii. 銷售費用支出—請銷售人員……等。		

發言次序	答覆	決議內容及理由
iv. 人事及其它什支支出—水電、冷氣、維修、清掃……等。 b. 建設公司以市價做銷售，是建設公司會有以上成本支出及會有成本的附加價值在裡面。 ※請問政府新都更大樓有(搭樣品屋、廣告費、銷售員……等支出嗎?) 1. 政府以上建設公司費用支出，政府都沒有(那是一筆很龐大的成本支出) 2. 政府沒有理由依市價賣給住戶 ※原住戶 220 人出土地持分權約 70%，政府約 30% 1. 政府應該以營造成本賣給住戶(因住戶出地，讓政府蓋，也讓政府獲利) 2. 政府你持分地上 8 層及地下 3 層，才去賣市價給客戶，賺取利潤才對。 (5)問題點：(五) a. 新都更大樓獲利(概估)： i. 總樓地板面積(坪數)$\times$一坪70萬(市價)=獲利 $2519.25 \text{ m}^2(7621.56 \text{ 坪}) \times 70 \text{ 萬元/坪} = 53.4 \text{ 億元/坪(獲利)}$ ii. 原住戶 220 人(住戶) 1 戶以 14 萬市值分回 220 人(住戶)$\times 14 \text{ 萬} = 22 \text{ 億}$ iii. c. 政府出資 17 億蓋新都更大樓 b. $53.4 \text{ 億元/坪} - 22 \text{ 億} - 17 \text{ 億} = 14.4 \text{ 億}(220 \text{ 人住戶})(\text{政府出資})$ (政府獲得的淨利) c. 政府獲得的淨利： i. 114.4 億 ii. 2 地下 3 層的停車位獲利 iii. 3 住戶加購住宅空間一坪 70 至 100 萬的獲利 附註：政府你獲利將近 1 倍的利潤 ※為何 220 人(住戶)每一戶還要喪失 0.421 坪土地持分權？請告知： 1. 220 人(住戶)每一戶也只有約 3 坪的土地持分權。 2. 政府你可告之 220(住戶)喪失 1 坪土地的市值多少嗎？ 3. $1 \text{ 坪土地持分權} \times \text{容積率 } 450\% = 4.5 \text{ 坪}$ 4.5 坪的樓地板面積(政府以 1 坪 702100 萬賣住戶)$4.5 \text{ 坪} \times 100 \text{ 萬} = 450 \text{ 萬}$ 220 人(住戶)每一戶住戶(損失 450 萬元) ※假設未來容積率提高至 600% $\rightarrow$ 每一戶損失 600 萬元 1. 本大樓 220 人(住戶)$\times 450 \text{ 萬} = 9.9 \text{ 億}(\text{約 } 10 \text{ 億元})$ 2. 本大樓損失 220 坪的土地持分權約(損失 10 億元的金額) (6)之問題點 a. 新都更大樓政府實際的工程造價費用概估(算)：25295.252 (總樓地板面積) $\Rightarrow 7621 \text{ 坪}$ 25295.252 (總樓地板面積) $\times 35162 \text{ 元/m}^2$ (營建單價) $= 8.86 \text{ 億元/m}^2 \Rightarrow$ 大樓實際的工程造價費用概估(算)(大樓用這些錢蓋的) $7621 \text{ 坪} \div 8.86 \text{ 億元/m}^2 = 11.6 \text{ 萬元/坪} \Rightarrow$ 大樓一坪的工程造價費用概估(算) b. 220 人(住戶) 1 戶分回市價 14 萬元的房子 市價 14 萬約 16.5 坪 $\Rightarrow$ 室內使用面積 11.23 坪，公共設施 5.27 坪 c. $16.5 \text{ 坪}(1 \text{ 戶}) \times 11.6 \text{ 萬/坪} = 19 \text{ 萬/坪}$ d. $220 \text{ 人}(住戶) \times 19 \text{ 萬/坪} = 442 \text{ 百萬元}$ 附註： 1. 新都更大樓 220 人(住戶)出土地持分權 70%，(正府你才能蓋這棟大樓)讓你獲利 2. 政府蓋回的工程造價費用 220 人(住戶)是 442 百萬元。 3. 政府為何拿走 220 人(住戶)【220 人的土地持分權】		

發言次序	答覆	決議內容及理由
4. 220 人(住戶)損失(喪失)10 億的土地權產值。 5. 220 人(住戶)每一戶損失(丟了)450 萬的土地權產值。 6. 220 人(住戶)丟了土地權,以後拿什麼分容積率,會有房子住嗎? (7)希望更新後權利價值比照送件版		
19. 林香(當事人)(書面意見) (1)本人座落於大龍街 91 巷 20 號店面,因抽籤當日生病不克前往,被迫選擇樓上房屋,本人希望當日直接商確遷屋事宜。 (2)若本人不克前往,期盼回覆,因為樓上多數已被選填,本人已無喜歡的房屋可選填,謝謝協助。 (3)今晚得知價格往下調整(權利價值)本人訴求維持原來的權利價值,並書面給予本人確認本人座落大龍街 91 巷 20 號之都更後的權利價值。	19-1 實施者受任人:財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇雋懿副組長 (1)、(3)推動中心與市府團隊也有注意到整體分配減少的狀況,後續會於審議會中積極與委員討論可調整之成本項目,目標朝原方案之內容檢討。 (2)推動中心會再與林秀香女士聯繫房屋選填事宜。	有關權利價值及換屋部分,併討論事項(三)(四)討論,請依審議會決議辦理。
20. 鍾蓓蓓(當事人)(書面意見) (1)估價差異請明確說明回應,謝謝!請問大龍街 91 巷及大龍街 89 巷 1 樓估價差異 30 幾萬,分配價格差異是如何訂價的。 (2)車位分配:要如何分配車位權利呢?本人不贊成由委員有權利來分配車位權利。	20-1 實施者受任人:政大聯合估價師事務所-蕭麗敏估價師 (1)先就整體 89 巷一樓(內側)現況說明: 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: 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。 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。 C. 就現況商效分析:勘察本社區週邊環境,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)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。 (3)一樓店面首重商效,以鄰近之昌吉街為例,同一街廓之鄰街型店面,價格差異大。 (4)更新前 89 巷一樓未直接臨對外道路,不易直接與 91 巷臨路店面比較,就本案 89 巷 1 樓之價格合理性應與同棟樓上層住宅之價格進行比較,目前評估結果,89 巷 1 樓約為同棟 4 樓之 115%,就現況使用而言,實屬合理。 (5)每位所有權人就更新後應分配價值內選擇房地及車位,再進行差額找補,故每人都有選擇分配車位之權利。	有關估價部分,併討論事項(三)(四)討論,請依審議會決議辦理。後續仍請實施者加強溝通協調。
21. 馬榮(當事人)(書面意見) (1)因登記時間剛好遇到媽媽過世,所以姊姊先代理選擇房子,如今房子名字已經過戶給我,是否我可以重新選擇新的房子?	21-1 實施者受任人:財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇雋懿副組長 (1)推動中心會再與該住戶聯繫,確認選配事宜。	有關換戶需求,實施者說明後續將依規定辦理。
22. 章芳(當事人)(書面意見) (1)分 2 房 1 廳 1 衛 1 廚。 (2)工程品質要保證不要漏水斷標。 (3)竣工時間延宕賠償辦法。 (4)要有保證契約內容。	22-1 實施者受任人:臺北市都市更新處主任秘書-謝明同 (1)-(4)市府擔任實施者,會承擔本案興建工程的責任。	有關工程保證及履約部分,請相關單位依法協助辦理相關程序。

發言次序	答覆	決議內容及理由
23. 許瑞(當事人)(書面意見) (1)主旨:未異動前之停車位 84 號,雖設計圖有修過,但修正仍留于原處,所以原抽籤所有人許瑞,仍有權保留原來 84 號停車位 (2)說明:因之前都是抽籤選之停車位,但某幾個車位設計圖變更而重選車位,未變更者仍保有其車位,照上述原則 84 號車位仍在原處,所以應保留給原抽籤所得者。	23-1 實施者受任人:財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇雋銘副組長 (1)因審議調整停車位配置,致影響地主原車位選配,實施者以不影響其他地主選配為原則,盡快召集協商選配作業。	有關停車位換位需求,實施者說明後續將依規定辦理。
24. 蔡蘭(當事人)(書面意見) (1)請維持原版本的權利價值。	24-1 實施者受任人:財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇雋銘副組長 (1)推動中心與市府團隊也有注意到整體分配減少的狀況,後續會於審議會中積極與委員討論可調整之成本項目,目標朝原方案之內容檢討。	有關權利價值部分,併討論事項(三)(四)討論,請依審議會決議辦理。
25. 林馨(當事人)(書面意見) (1)防震需要加強至 7 級。	25-1 實施者受任人:臺北市都市更新處主任秘書-謝明同 (1)已達建築技術規則耐震相關規定。	有關防震部分,實施者說明依建築技術規則辦理。
26. 唐燕(當事人)(書面意見) (1)建議:房租補貼應可提高因每坪 680 元,外面真的不夠房租費(再租),不夠租房費,拆遷費的補償,個人認為那是新屋好時的裝潢費。期待都更。	26-1 實施者受任人:財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇雋銘副組長 (1)房租補貼依估價師查估為主,若提高將影響地主權值分配。	有關租金補貼部分,實施者說明依相關規定辦理。
27. 張麗(當事人)(書面意見) (1)希望市政府能蓋的比較堅固安全,還有避震功能要加強,不要偷工減料,要選比較有信譽、有良心的建設公司。	27-1 實施者受任人:臺北市都市更新處主任秘書-謝明同 (1)市府擔任實施者,會承擔本案興建工程的責任。	有關防震部分,實施者說明依建築技術規則辦理。
28. 蘇松(當事人)(書面意見) (1)都更後應履行實際一坪換一坪之政策。 (2)都更後的公共設施部分應由都更處吸收,不應由住戶承擔。 (3)一樓店面公設部分補繳價格應以樓上價格計算方式計算之。	28-1 實施者受任人:臺北市都市更新處主任秘書-謝明同 (1)二樓以上幾乎都能以原產權一坪(約 8-12 坪)換更新後室內一坪,但是一樓店面因單坪價格較樓上高,需要貼補些金額。 (2)二樓以上產權一坪換更新後室內一坪的原則。 (3)因為都更後並未有產權移轉之限制,視未來在市場出售時而定,目前仍應以權利變換估價之結果進行找補,以符合法令相關規範。	有關權利價值部分,併討論事項(三)(四)討論,請依審議會決議辦理。
29. 蘇成(當事人)(書面意見) (1)都更後應履行實際一坪換一坪之政策。 (2)都更後的公共設施部分應由都更處吸收,不應由住戶承擔。 (3)一樓店面公設部分補繳價格應以樓上價格計算方式計算之。	29-1 實施者受任人:臺北市都市更新處主任秘書-謝明同 (1)二樓以上幾乎都能以原產權一坪(約 8-12 坪)換更新後室內一坪,但是一樓店面因單坪價格較樓上高,需要貼補些金額。 (2)二樓以上產權一坪換更新後室內一坪的原則。 (3)因為都更後並未有產權移轉之限制,視未來在市場出售時而定,目前仍應以權利變換估價之結果進行找補,以符合法令相關規範。	有關權利價值部分,併討論事項(三)(四)討論,請依審議會決議辦理。
30. 顏會(當事人)(書面意見) (1)原一坪換一坪送公設,當初沒有說一樓不送公設。 (2)原地主土地持有百分之六十,停車位應依照比例分給原住戶收租當管理費。 (3)A 棟 2 樓至 13 樓,164 單位戶兩部電梯是否太少,請問是什麼條例規定?能否文字化。 (4)案件如果審議通過,從搬遷到更新後使用執照幾個工作天完成,是否能請保險公司給有意願得人投保? (5)舊房的一樓的估價不如樓上層,低價格,有違常理。雖然室內的空間沒有上層大,但在原始價格就比上層樓高。	30-1 實施者受任人:臺北市都市更新處主任秘書-謝明同 (1)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,是以滿足基本居住需求下限的原則下進行本公辦都市更新案,一樓店面因單坪價格較樓上高,故無法滿足此需求。 (2)未來市府分回的停車位亦將以出租的方式提供給居民使用。 (3)電梯目前規劃一座可以容納 15-17 人,由於樓層不高,經評估未來搭配中高層電梯應可滿足使用需求。 (4)後續工程發包及後續履約管理,本府依政府採購法及工程契約規定監督,使後續工程得以如期完工。 (5)先就整體 89 巷一樓(內側)現況說明: 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: 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。	有關權利價值、電梯設置及履保部分,請實施者依本次會議決議辦理。

發言次序	答覆	決議內容及理由															
	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。 C.就現況商效分析：勘察本社區週邊環境，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。 (6)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。 (7)一樓店面首重商效，以鄰近之昌吉街為例，同一街廓之鄰街型店面，價格差異大。 (8)更新前 89 巷一樓未直接臨對外道路，不易直接與 91 巷臨路店面比較，且本案評估結果價格優於昌吉街之前後排一樓價格。 (9)就本案 89 巷 1 樓之價格合理性應與同棟樓上層住宅之價格進行比較，目前評估結果，89 巷 1 樓約為同棟 4 樓之 115%，就現況使用而言，實屬合理。 (10)再就陳述意見人之戶別分析如下  1. 陳述意見人所有建物座落位置 2. 陳述意見人所有建物與同棟 4 樓建物資訊分析 <table><thead><tr><th>戶別</th><th>建物面積</th><th>評估單價</th><th>評估總價</th><th>單價差異率</th></tr></thead><tbody><tr><td>1 樓</td><td>7.7 坪</td><td>50 萬</td><td>3,847,800 元</td><td>115%</td></tr><tr><td>4 樓</td><td>10.4 坪</td><td>43.6 萬</td><td>4,558,118 元</td><td>100%</td></tr></tbody></table> 3. 評估結果並未低估陳述意見人之更新前價值，單價仍較同棟 4 樓高出 15%，總價之差異係因 1 樓面積遠低於 4 樓面積所致(1 樓面積約為 4 樓之 73.61%)。 (11)每位所有權人就更新後應分配價值內選擇房地及車位，再進行差額找補，故每人都有選擇分配車位之權利。	戶別	建物面積	評估單價	評估總價	單價差異率	1 樓	7.7 坪	50 萬	3,847,800 元	115%	4 樓	10.4 坪	43.6 萬	4,558,118 元	100%	
戶別	建物面積	評估單價	評估總價	單價差異率													
1 樓	7.7 坪	50 萬	3,847,800 元	115%													
4 樓	10.4 坪	43.6 萬	4,558,118 元	100%													
31. 石■■■(當事人)(書面意見) (1)請維持原權利變換價格。	31-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇為銘副組長 (1)推動中心與市府團隊也有注意到整體分配減少之狀況，後續會於審議會中積極與委員討論可調整之成本項目，目標朝原方案之內容檢討。	有關權利價值及共同負擔部分，請依審議會決議辦理。															
32. 商■■■(當事人)(書面意見) (1)主張維持送件前之價值，因為地主已依說明內容作了同意更新的簽章，因此不可以任意更改影響地主權益及政府公信。	32-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇為銘副組長 (1)推動中心與市府團隊也有注意到整體分配減少之狀況，後續會於審議會中積極與委員討論可調整之成本項目，目標朝原方案之內容檢討。	有關權利價值及共同負擔部分，請依審議會決議辦理。															
33. 吳■■■(當事人)(書面意見) (1)維持原分配權利價值。	33-1 實施者受任人：財團法人臺北市都市更新推動中心-蘇為銘副組長 (1)推動中心與市府團隊也有注意到整體分配減少之狀況，後續會於審議會中積極與委員討論可調整之成本項目，目標朝原方案之內容檢討。	有關權利價值及共同負擔部分，請依審議會決議辦理。															