

檔 號：

保存年限：

擬請掃瞄公開周知。

陳逸欽 111/9/27

臺北市政府 開會通知單

如題 文
87/9/27

10599

臺北西松郵政48-72信箱

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國111年9月22日

發文字號：府都新字第1116023282號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：都更審議會會議資料、審議會專案小組第15次會議紀錄及委員意見表一份

開會事由：臺北市都市更新及爭議處理審議會第561次會議

開會時間：中華民國111年10月3日(一)上午9時0分

開會地點：市政大樓北區2樓N206會議室專區

主持人：臺北市政府都市發展局 黃一平召集人

聯絡人及電話：高俊銘 專案人員 02-27815696轉3060

出席者：臺北市政府都市發展局 方定安副召集人、臺北市都市更新處 陳建華副召集人、臺北市政府財政局 林昆華委員、臺北市政府地政局 潘依茹委員、臺北市政府交通局 楊欽文委員、臺北市建築管理工程處 洪德豪委員、臺北市政府法務局 宋慶珍委員、臺北市政府消防局 許志敏委員、林秋綿委員、林志崧委員、黃于珊委員、林佑璘委員、涂靜妮委員、葉玉芬委員、陳玉霖委員、鍾少佑委員、鄭淳元委員、簡文彥委員、賀士庶委員、唐惠群委員、朱萬真委員、張興邦委員、張剛維委員

列席者：臺北市都市更新處 簡瑟芳執行秘書、臺北市都市更新處 詹育齊執行秘書、臺北市政府財政局 黃于珊幹事、臺北市政府財政局 石皓文幹事、臺北市政府財政局 陳鈺芳幹事、臺北市政府財政局 黃怡潔幹事、臺北市政府財政局 蘇振華幹事、臺北市政府地政局 徐子偉幹事、臺北市政府地政局 陳憶萍幹事、臺北市政府地政局 張家銘幹事、臺北市政府地政局 陳振惟幹事、臺北市政府交通局 王少韡幹事、臺北市政府交通局 吳瑄俞幹事、臺北市政府交通局 蔡于婷幹事、臺北市府社會局 白善印幹事、臺北市政府文化局 蔡佩欣幹事、臺北市政府文化局 江彩禎幹事、臺北市建築管理工程處 林正泰幹事、臺北市建築管理工程處 陳東璘幹事、臺北市政府工務局新建工程處 丁仲仁幹事、臺北市政府工務局新建工程處 陳家邦幹事、臺北市政府法務局、臺北市政府消防局 廖家銘幹事、臺北市政府消防局 林清文幹事、臺北市政府都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事、臺北市府都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事、臺北市政府都市發展局都市設計科 張書維幹事、臺北市都市更新處 陳品先幹事、臺北市政府政風處、臺北市建築師公會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人中華民國建築技術學會、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市不動產估價師公會、社團法人臺北市都市更新學會、臺北市都市計畫技師公會、財政部國有財產署(討2)、財政部國有財產署北區分署(討2)、內政部建築研究所(討1、討2)、財團法人台灣建築中心(討1、討2)、臺北市建築管理工程處(討1)、合作金庫資產管理股份有限公司(討1)、弘傑不動產事業股份有限公司(討1)、上圓聯合建築師事務所(討1)、歐亞不動產估價師聯合事務所(討1)、宏大不動產估價師聯合事務所(討1)、第一太平戴維斯不動產估價師事務所(討1)、聖得福建設開發股份有限公司(討2)、建福都更股份有限公司(討2)、陳福助建築師事務所(討2)、遠見不動產估價師事務所(討2)、誠驛工程顧問股份有限公司(討2)、鍾淑緞 君(討2)、鍾淑緞* 君(討2)、楊家鈞 君(討2)、楊家鈞* 君(討2)、陳采緹 君(討2)、陳采緹* 君(討2)、楊淳淵 君(討2)、楊淳淵* 君(討2)、章宋春月 君(討2)、陳虹美 君(討2)、陳虹美* 君(討2)、林昌榮 君(討2)、德運建設股份有限公司(報告提案)

副本：臺北市都市更新處（含附件）

備註：

- 一、依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定，審議會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。
- 二、本次會議提案內容及承辦人詳如所附議程，請各提案申請人及陳情人等參考議程表所列時間出席會議。
- 三、請實施者會同規劃、建築設計、交通、鑑價等專業顧問機構與會，並於會議排定時間前10分鐘到場，俾利會議之進行；另針對各提案資料內各單位審查意見、提請審議事項、建築設計等相關事項於會中提出補充說明，簡報時間5分鐘（如含權利變換為10分鐘）。
- 四、列席本審議會欲陳述意見之陳情人（限於該案之相關權利關係人）須自行提供發言之書面資料30份，於會場旁聽席向專案會議工作人員登記發言單，並將書面資料交專案會議工作人員現場發送。委託他人發言者須檢附委託書，至會議發言議事，請依「臺北市政府都市發展局舉行會議注意事項辦理」。
- 五、陳情人之書面資料及發言內容，由各提案申請人記載回應並載明於計畫書，不列入會議紀錄，另由臺北市都市更新處收錄備考。
- 六、會議進行時，出席會議之人員應遵守會場秩序，以免影響議事進行。發言內容應就事實及法律上作陳述，不得謾罵、人身攻擊或涉及與專案會議無關之情事。陳情人結束後應即退席，不得逗留會場。其有妨害會議秩序或其他不當行為者，主席得依本市都市更新及爭議處理審議會設置要點第12條規定制止之。必要時，得中止其陳述之進行，並請其退席。
- 七、為落實推動無紙化環保政策及電子化政府的目標，本次會議提供台北通掃碼簽到，請與會人員於會前下載「台北通 TaipeiPASS」APP，並完成會員註冊，如有問題可撥打服務專線02-27208889分機8585。
- 八、旨揭會議審議之計畫書、會議資料及簡報等另提供電子雲端下載連結，請各位委員、幹事及相關單位檢視。
- 九、為配合紙杯及免洗筷減量環保政策，請盡量自行攜帶環保杯及環保筷與會。
- 十、為配合節能減碳環保政策，請列席單位及人員善用大眾捷運運輸工具與會。
- 十一、因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防治，為維護參與會議人員健康安全，請自備口罩並全程配戴。另倘有發燒之情事，建議改以書面方式陳情（請郵寄臺北市都市更新及

爭議處理審議會)，有關所陳意見，於是日會上由作業單位代為宣讀供委員審議參考。

臺北市政府

臺北市都市更新及爭議處理審議會
第561次審議會會議資料

111年10月3日
臺北市政府都市發展局

臺北市都市更新及爭議處理審議會561次審議會議資料

議 程

議程	時間	提會資料頁碼
一、主席致詞	09：00~09：01	-
二、報告提案		
(一) 追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第15次專案小組會議」審查結果	09：00~09：05	1
三、討論提案		
(一) 「擬訂臺北市大安區仁愛段五小段480地號等2筆(原1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(承辦人：事業科 魏良諭 02 2781-5696轉3088)	09：05~09：40	3
(二) 「擬訂臺北市大同區延平段一小段430地號等12筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 吳心筠 02 2781-5696轉3189)	09：40~10：10	17

備註：

- 1、依111年9月22日府都新字第1116023150號開會通知單辦理。
- 2、會議日期為111年10月3日，以上議程時間為預訂，實際時間視會議進行情形為準。
- 3、會議地點為市政大樓(北區)2樓N206會議室專區(旁聽民眾請至N207會議室)。
- 4、相關發言議事請依「臺北市政府都市發展局舉行會議注意事項」辦理。

臺北市府都市發展局舉行會議注意事項

- 一、臺北市府都市發展局（以下簡稱本局）為規範本局辦理相關會議程序事宜，訂定本注意事項。
- 二、本局各會議應按指定之期日，於指定場所進行。
- 三、本局舉辦之各會議得由首長指定人員為主持人。
- 四、本局所舉辦之各會議得設旁聽席，除會議性質不宜旁聽者外，均許旁聽。
- 五、本局為維持會議秩序，得於必要時斟酌旁聽席位限制旁聽人次。本局得規定各旁聽者應於開會前十分鐘進入旁聽席，依序就坐。
- 六、本局所舉辦之各會議依下列方式進行之：
 - （一）會議程序開始前，得由主持人介紹出席人員，說明案由，宣布會議進行議程及其他相關注意事項。
 - （二）承辦科室得摘要報告案件之案情及處理情形，並得視會議性質由相關單位進行簡報。
 - （三）出席者得經主持人同意後發言陳述意見，並由主持人安排進行討論。會議如有邀請案件當事人或其他利害關係人等列席時，其發言順序及時間依下列方式辦理。
 1. 發言順序：按會議議程順序或主持人依下列類組安排發言順序。
 - （1）當事人。
 - （2）利害關係人。
 - （3）其他經主持人同意之第三人。
 2. 發言時間：為利會議進行，發言時間以不超過20分鐘為原則。
 - （1）每人發言時間以3分鐘為限。發言者若為單位或團體，則僅得遴派1名代表，且每位代表發言時間以3分鐘為限。
 - （2）每位發言者所分配時間結束前1分鐘，以訊號提醒發言代表，發言時間結束時亦應以訊號提醒發言代表，發言代表應立即停止發言。
 - （3）每位發言者以發言1次為原則。
 - （4）發言時間長短得根據案情繁複及發言人數之多寡，由主持人加以衡酌分配調整。
- 七、主持人應本公正之立場，主持會議。

主持人於會議進行中，得行使下列職權：

 - （一）就事實或法律問題，詢問當事人、出席者或其他到場人，促其提出相關說明依據。
 - （二）許可當事人、出席者及其他到場之人發言。

- (三) 若遇特殊情形，必要時主持人得要求案件當事人或相關權利關係人等先行離席後，再進行討論
- (四) 為避免延滯程序之進行，禁止當事人或其他到場之人發言；有妨礙程序進行而情節重大者，並得命其退場。
- (五) 於案件當事人無故缺席時，逕行開始或終結程序。但當事人倘提出有關書面資料者，其所載內容得視為該當事人之陳述。
- (六) 認為有必要時，於會議結束前，得決定繼續會議之期日及處所。主持人依前開決定繼續會議期日及處所者，應通知未到場之當事人或已知之利害關係人。
- (七) 採取其他為順利進行會議程序必要之措施。（若遇性質特殊及爭議性案件，得請警察(駐衛警)派員協助維持秩序）

八、會議程序進行時，與會者應遵守下列規定：

- (一) 禁止吸煙，並將行動電話關閉或靜音。
- (二) 對於發言者之意見陳述應避免鼓掌或鼓譟。
- (三) 他人發言時不得干擾或提出質疑。
- (四) 發言時應針對案件相關事項陳述意見，不得為人身攻擊。
- (五) 除經主持人許可外，會議進行中不得錄音、錄影或照相。
- (六) 不得有其他妨礙會議秩序或其他不當之行為。

九、會議應由承辦人員作成紀錄，相關出席者之陳述意見得視案情狀況摘要納入，會議紀錄並得以錄音或錄影輔助之。

前項紀錄，應載明下列事項，並由主持人簽名：

- (一) 案由。
- (二) 出席簽名單。
- (三) 會議日期及場所。
- (四) 出席者所為之陳述意見及提出之相關書面資料。
- (五) 結論或決議。
- (六) 出席者對會議紀錄載記內容有異議者，應於收受會議紀錄10日內，以書面向本局提出。

十、主持人認為出席者意見業經充分陳述，而事件已達可為決定之程度者，應即終結會議

壹、報告提案：

(一)追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第15次專案小組會議」審查結果

類別	審議會專案小組	會議日期	民國111年8月31日 (星期三)下午2時00分
召集人	陳玉霖委員		
出席委員	葉玉芬委員、鄭淳元委員、張興邦委員、洪德豪委員、潘依茹委員 (陳憶萍幹事代)、賀士庶委員(請假)、唐惠群委員(請假)、涂靜妮 委員(請假)、張剛維委員(請假)、宋慶珍委員(請假)		
討論提案 (提請審議會備查)	一、「變更臺北市大安區金華段一小段110-2地號等14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 決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理核定，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。		

討論提案(一)：「擬訂臺北市大安區仁愛段五小段480地號等2筆(原1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(承辦人：事業科魏良諭 02 2781-5696轉3088)

一、更新案基本資料

實施者	合作金庫資產管理股份有限公司				
基地位置	大安區忠孝東路四段(40M)、東側8M計畫道路(8M)、光復南路200巷(6M)及西側6M計畫道路(6M)所圍之街廓內，非屬完整街廓				
更新單元面積	1,800.00m ²				
土地使用分區	商四特(原屬第四種商業區)(建蔽率50%、容積率300%)、商四特(原屬第二種商業區)(建蔽率65%、容積率630%)				
實施方式	權利變換				
劃定方式	自行劃定				
公、私有土地比例	公有地	無			
	私有地	1,800.00m ² (100.00%)			
同意比例		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
	計算總和	1,800.00	3	17,967.64	3
	同意數	1,800.00	3	17,967.64	3
	同意比例(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
法令適用日	109年10月29日				
評價基準日	109年6月10日				
都市更新適用法令	108年1月30日修正公布後都市更新條例第32條、第37條。				
財務計畫提列費用總表適用規定	提列總表：107年版 建築物工程造價要項：107年10月				

二、都市更新相關辦理流程

- (一) 108年01月19日 核准「劃定臺北市大安區仁愛段五小段480地號等1筆土地為更新單元」。
- (二) 108年7月16日 擬具事業概要報核。
- (三) 109年4月15日 事業概要核准。
- (四) 109年10月29日 申請事業計畫及權利變換計畫報核。
- (五) 110年2月17日 辦理公開展覽15日。
至110年3月3日

- (六) 110年02月25日 召開公辦公聽會。
- (七) 111年01月20日 召開168專案會議。
- (八) 111年06月27日 召開第549次審議會。
- (九) 111年07月25日 本局召開高度比檢討疑義研商會議

三、相關審查辦理進度

都市設計審議：

- (一) 109月12月10日 申請都市設計審議。
- (二) 109年12月21日 都市設計及土地開發許可審議幹事會。
- (三) 110月05月13日 都市設計及土地開發許可審議委員會。
- (四) 110年08月20日 都市設計核備在案。

四、本案第549次審議會意見、實施者說明暨修正情形及審查意見

第549次審議會意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
(一) 財政局 陳鈺芳幹事 (書面意見) 111年1月20日168專案會議審查意見，實施者已說明或修正或經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。	1.敬悉。	—
(二) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見) 無意見。	敬悉。	—
(三) 交通局 王少樺幹事(顏瑜代) (書面意見) 本案為地上29樓之商業大樓，依P.19-11自行車通勤人員使用之公用淋浴設施僅留設1處(1樓之無障礙廁所)，淋浴設施數量似有不足，爰建議至少每2層樓留設1處公用淋浴設施，以利推動本市綠運輸政策，鼓勵員工使用自行車通勤。另請於管理規約補充所設公用淋浴設施設置位置及使用管理規定，俾利進駐人員知悉遵循。	本次配合修正於地上1、4層、5樓以上奇數層及28層之無障礙廁所內設置淋浴設備，符合規定，並已於管理規約補充所設公用淋浴設施設置位置及使用管理規定。(事業P.19-11~P.19-45、P.附錄-28)	請實施者說明，並請交通局協助檢視後，提請大會確認。
(四) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見) 1.本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部(營建署)102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車	1.遵照辦理，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果辦理。	1-2.—

第549次審議會意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
測試結果為準。 2.另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。	2.敬悉。	
(五)都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見） 前次意見已修正，本次無新增意見。	敬悉。	—
(六)都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見） 1.查案前經本府110年8月20日府都設字第1103037199號函都審核定在案，查本次提送圖說除部分平面配置、露臺及屋頂景觀微調、建築物高度由119.55公尺微調至119.8公尺外，其餘內容與核定圖說大致相符。 2.倘經更新審議會決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否須辦理都審變更設計事宜。	1.敬悉。 2.本案依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條及臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案件經核定後申請變更得免辦理變更設計項目一覽表檢討。 其免辦理變更設計項目一覽表之建築物高度3.建築面積未增加而建築物高度降低在十分之一以下者。因本案建築物高度由119.55公尺微調至119.8公尺，後續依規定辦理都審變更。	1.— 2.實施者已說明，請設計科協助檢視。

第549次審議會意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
(七) 建築管理工程處 林正泰幹事 1. 本案高度比檢討前於專案小組已有討論，簡報所引述的內容係解釋「臺北市土地使用分區管制自治條例」及危老補充說明。南北向剖面係依都市更新條例規定檢討，東西向剖面則依土地使用管制相關規定檢討，法令之適用及檢討有誤。又本案援引的7612號案例彙編，係解釋「臺北市土地使用分區管制自治條例」及「臺北市建築管理自治條例」規定，係以對側道路境界線以商業區1:2檢討，本市都市更新自治條例第18條規定係以道路中心線1:5檢討，兩者檢討不同，請實施者先確認欲採何種方式檢討，且應予一致。 2. 本案高度比係按「臺北市土地使用分區管制自治條例」第11條規定，商業區之相關規定訂於第26條，亦得比照第12條及第13條。對於法規體系，本市的建築物高度規定共有四種，分別為土管、危老、高氯離子及都更，其中土管為普通法，特別法則須依個案認定是否適用。該高氯離子建物案例係經執行單位認定得比照危老1:5檢討至對側永久性空地，由於高氯離子建物當時被市府強行停止使用並須立即改建，故因綜合考量下同意該個案之檢討方式。	1. 本案高度檢討部分業經民國111年7月25日研商會議決議同意，並依民國111年8月23日府授都新字第1116021580號函辦理，詳附錄十九。(事業 P.附錄-80) 2. 本案高度檢討部分業經民國111年7月25日研商會議決議同意，並依民國111年8月23日府授都新字第1116021580號函辦理，詳附錄十九。(事業 P.附錄-80)	1-2. 實施者已說明。
(八) 何芳子委員 一樓騎樓內的告示牌設置，請問形式為何？是否會影響行人通行？	本案一樓騎樓內告示牌為鋪面型式，不會影響行人通行。	實施者已說明。
(九) 林光彥委員 1. 有關高度放寬部分，似並非以用地種類而是以實際土地使用認定，本	1. 本案高度檢討部分業經民國111年7月25日研商會議決議	1-2. 實施者已說明。

第549次審議會意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
案東側實際使用為捷運設施，應非所稱之空地，實施者應妥予補充說明。 2.關於「臺北市土地使用分區管制自治條例」及「臺北市都市更新自治條例」，可擇一適用，惟仍須確認本市都市更新自治條例是否有其他子法內容規範。若採本市都市更新自治條例，應注意建物各高度比不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離五倍之但書規定。	同意，並依民國111年8月23日府授都新字第1116021580號函辦理，詳附錄十九。(事業P.附錄-80) 2.本案高度檢討部分業經民國111年7月25日研商會議決議同意，並依民國111年8月23日府授都新字第1116021580號函辦理，詳附錄十九。(事業P.附錄-80)	
(十) 鄭凱文委員 1.從本案癥結點來看，目前應採用土地使用分區管制自治條例或都市更新自治條例擇一檢討。 2.如果採「臺北市土地使用分區管制自治條例」得以對側空地1:2進行檢討；如果採本市都市更新自治條例則以道路中心線1:5進行檢討，實施者得再試算何種檢討方式較為適宜。	1.本案高度檢討部分業經民國111年7月25日研商會議決議同意，並依民國111年8月23日府授都新字第1116021580號函辦理，詳附錄十九。(事業P.附錄-80) 2.本案高度檢討部分業經民國111年7月25日研商會議決議同意，並依民國111年8月23日府授都新字第1116021580號函辦理，詳附錄十九。(事業P.附錄-80)	1-2.實施者已說明。
(十一) 張剛維委員 1.道路之定義訂於「臺北市都市計畫施行自治條例」第2條規定，係屬都市計畫發布之計畫道路或指定建築線之現有巷。 2.高度比有各種條件得放寬，倘執行上有疑義，應回歸行政機關解釋，惟法令仍應一體適用	1.本案高度檢討部分業經民國111年7月25日研商會議決議同意，並依民國111年8月23日府授都新字第1116021580號函辦理，詳附錄十九。(事業P.附錄-80) 2.本案高度檢討部分業經民國111年7月25日研商會議決議同意，並依民國111年8月23日府授都新字第1116021580號函辦理，詳附錄十九。(事	1-2.實施者已說明。

第549次審議會意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
	業 P.附錄-80)	
(十二) 鄭淳元委員 有關淋浴設施設置，因基地周邊 YouBike 租借站點多，使用人數亦多，請納入考量，若改以地面層設置2處淋浴設施，倘僅最上兩層(28樓、29樓)設置2處似亦不妥，請再考量增設位置。	本次配合修正於地上1、4層、5樓以上奇數層及28層之無障礙廁所內設置淋浴設備，並已於管理規約補充所設公用淋浴設施設置位置及使用管理規定。(事業P.19-11~P.19-45、P.附錄-28)	請實施者說明後，提請大會確認。
(十三) 簡文彥委員 本案於事業概要已有承諾回饋事項，惟計畫書內似未見認養延吉公園及公有人行道10年之相關資料，建議於規約載明。另捐贈YouBike費用150萬元的部分亦請載明。	本案已承諾回饋事項詳表9-4公益性承諾回饋事項檢討表，另延吉公園及公有人行道認養計畫詳附錄十六，並已於規約載明。(事業P.9-5、P.附錄-28、P.附錄-75)	實施者已修正。
(十四) 蕭麗敏委員(另提供書面意見) 1.本案有申請容積移轉，容移成本雖不納入共同負擔，但仍請說明容移代金估價目前辦理程序，並確認未來支付容移代金有無問題。 2.歐亞估價報告書，請檢視說明或修正下列事項 (1)P.154更新後辦公室/店面區域因素請檢視調整率之合理性 A.勘估標的所在之忠孝東路區域具有極佳之商效，金融機構、大小型商場林立，各項環境條件再請檢視調整率之合理性(P.163、176、185同)。	1.本案係屬地主自行出資，目前古蹟容移量係以原所有權人本身持分之古蹟容積申請容積移轉，並已與全體所有權人達成協議，故無納入共同負擔，本案已於111年2月17日取得古蹟容移核准在案，故無涉容移代金事宜。 2.估價報告書回覆意見如下： (1)區域因素調整： A.本次選用案例多位於台北市主要辦公商圈內之產品，交通條件及各項設施配置條件相近，惟考量各商圈受地理位置、既有商圈型態等因素之影響，確實有商業效益上之差異，故重聚新檢視各案例周邊人潮聚集性、商業使用情形、是否具指標性百貨商場或市場等條件，於商業活動強度項次進行調整，更動部分如下說明： a.比較標的29位於行天宮站周	1.實施者已說明。 2.請實施者說明後，提請大會討論。

第549次審議會意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
B.請確認比較標的28，確實能受惠於大巨蛋之重大公共建設效益。 C.請確認比較標的37，重大公共建設影響為臺北市政府是否合宜。 (2)P.155、164、177、186，更新後辦公室/店面下列比較項目，再請檢視合理性。 A.辦公集聚性，本案為忠孝東路精業商業區，商效佳，沿街亦多屬商用大樓，調整率下修似未符實際情形。	邊，主要幹道沿線商業大樓配置與本案相當，店面使用型態亦屬相近，惟該區域屬地區型商圈，並無百貨商場等設施可吸引外來人潮，故稍劣於本案，予以2%之調整率。 b.比較標的30位於信義計畫區，為台北市指標性百貨商圈，鄰近新光三越、微風廣場、BELLAVITA等，商業聚集性極佳，優於本案，故予以-2%之調整率。 c.比較標的31與比較標的29同屬近鄰區域，予以相同2%之調整率。 d.比較標的32緊鄰比較標的30，予以相同-2%之調整率。 e.比較標的34與比較標的31為同棟建物。 f.比較標的37鄰近比較標的30，予以相同-2%之調整率。 g.更前土開比較案例5~7選用與更後相同之案例，一併修正。 B.經重新檢視，比較標的28位於捷運南京復興站旁，與小巨蛋僅相鄰一個街區、捷運一站之隔，考量小巨蛋屬台北市極具指標性之大型場館設施，影響程度應可及標的所在區域，故修改為台北小巨蛋。 C.已將該項目修正為台北大巨蛋，感謝委員提點。 (2)個別因素調整： A.本案位處東區商圈最外圍，東側受大巨蛋及國父紀念館兩大開闢公設分割，商業延續性有所中斷，而選用案例位於台北市政府周邊、南京東路三段、松江路、民生東路三段等地，純辦公大樓綿延繁盛，故	

第549次審議會意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
B.管理；大廳條件，依事業計畫之建築圖面，社區出入口門廳為1+2樓挑空，依立面圖高度，1樓為4.6公尺、2樓為4.35公尺，合計達8.95公尺，再請實施者釐清出入口門廳之高度。 C.建物樓高與成本，於市場比較法是否有其關聯性，再請檢視。	就辦公群聚性而言，判定上述區域應較佳，另就委員提醒商業效益強度差異，已於上述區域因素調整項目-商業活動強度重新檢視後調整，感謝委員提點。 B.經重新比對圖面資料，本案大廳確為挑高8.95米設計，經重新檢視全體辦公室比較案例，部分亦有相同挑高情形，故一併修正並重新調整，以每差距2米修正1%為原則，說明如下： a.比較標的28大廳屬1+2樓挑空設計，依使用執照內容，1樓樓高為5.5米，2樓為3.85米，合計共9.35米，與本案相當，不予調整。 b.比較標的29大廳僅有單一樓層4.8米，與本案差距4.15米，故調整2%。 c.比較標的30大廳僅有單一樓層7.8米，與本案相當，不予調整。 d.比較標的31大廳屬1+2樓挑空設計，依使用執照內容，1樓樓高為5.0米，2樓為5.6米，合計共10.6米，與本案相當，不予調整。 e.比較標的32大廳屬1+2樓挑空設計，依使用執照內容，1樓樓高為6.9米，2樓為4.6米，合計共11.5米，與本案差距2.55米，故調整-1%。 f.比較標的33大廳屬1+2樓挑空設計，依使用執照內容，1樓樓高為4.25米，2樓為3.5米，合計共7.75米，與本案相當，不予調整。 g.比較標的4~6與比較標的28~30為相同標的，一併修正。 C.建物樓高及投入成本越高，建築量體及社區規模越佳，應會反映於市場價格，惟查本案辦公產品已	

第549次審議會意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
D.社區出入規劃，多數具備商效之商辦大樓，為維持一樓最大店面，多有將出入口配置於側面之情況，似未對價格有明顯之影響，再請估價師釐清。 (3)P.197部分 A.車格中小項目，中、小車位價差為1.5%，約4.95萬，請檢視是否符合市場合理價差。 B.樓層位置調整率，B1對比B3，調整率-6%，約19.8萬，B5對比B3，調整率4.5%，約14.85萬，請檢視是否符合市場合理價差。 (4)P.103，請釐清中繼水箱層對正上層及正下層之價格影響程度是否相同，中繼水箱除噪音問題外，亦有漏水風險之考量，請估價師一併檢視釐清。	有建物能見度、外觀規模調整項次，依委員提醒，實有重複修正之疑；另店面產品著重於區位及臨路條件，建物樓高成本因素較無影響，故刪除樓高及成本調整項次。 D.大樓出入口直接影響整棟建物之門面，主要幹道上之大樓出入口，不僅是出入直觀，更可雕琢出大樓氣勢，北市具高知名度之辦公大樓多有此特點，且本案南側為主要幹道忠孝東路，其門面形象極佳，現有規劃於側面巷弄，研判該設計規劃，仍具一定之影響性，故維持原調整率。 (3)車位部分調整： A.本案中、小車位僅有寬度20公分之差異，且查本案小車位配置位置，應無難以停放之情形，故就使用便利性而言，影響程度較小，本次予以價差約5萬元之差異，尚屬合理，還請委員審議。 B.本案車位樓層調整以每層10萬元為原則，以選用案例之車位價格水準換算，每層約為3%之調整率，感謝委員指正調整率邏輯不通之處，本次將比較標的41之樓層調整率更正為6%，更前土開比較標的11一併修正之。 (4)感謝委員建議，與規劃單位及銷售業者溝通，該種產品當有價格影響，本次將中繼水箱下層之調整率修正為1.5%。	
(十五) 楊欽文委員 1.臺北市積極推動三橫三縱自行車道等綠運輸，在硬體的部分積極推動，惟自行車使用率仍不高，軟體部分於私部門的推動仍應加強，一般事務所等通勤人數較多的企業更	1.敬悉。	1-3.請實施者說明後，提請大會確認。

第549次審議會意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
應設置淋浴空間，例如市政大樓亦有開放淋浴空間，以利自行車通勤員工需求使用。 2. 本案考量各層均有門禁管制，建議可於每層之無障礙廁所皆設置淋浴設備，既符合門禁管制，亦能符合綠運輸政策，本大樓僅設置一處淋浴設施尚有不足。 3. 淋浴設施基本上需有蓮蓬頭及熱水器，且若能有專用空間集中設置並有專門人員管理更佳，請實施者於管理規約載明。若實施者有基於容積及建築設計配置之考量，亦予以尊重，但於無障礙廁所內設置淋浴設備實際上可行。	2. 本次配合修正於地上1、4層、5樓以上奇數層及28層之無障礙廁所內設置淋浴設備，符合規定。(事業 P.19-11~P.19-45) 3. 本次配合修正於地上1、4層、5樓以上奇數層及28層之無障礙廁所內設置淋浴設備，符合規定，並已於管理規約補充所設公用淋浴設施設置位置及使用管理規定。(事業 P.19-11~P.19-45、P.附錄-28)	
(十六) 都市更新處 1. 實施者提出能否比照111年6月20日本府都市發展局函釋，惟此函釋係針對海砂屋補充說明的案例，並於100年曾有函釋補充說明若未申請高度放寬，得循本市土地使用分區管制自治條例規定執行；若有申請高度放寬的需求，應依本市都市更新自治條例規定辦理，有兩種不同的程序，實施者得自行選擇採本市土地使用分區管制自治條例或都市更新自治條例規定辦理。另前開海砂屋案例係針對住宅區之放寬，而本市都更自治條例無特別規範何種土地使用分區之放寬，兩者精神及規範對象皆尚有不同。 2. 實施者所提方案，在東側道路用地採本市土地使用分區管制自治條例第12條併同停車場用地寬度計算，並同時以都更自治條例1:5進行高度檢討，應擇一適用法規自行檢討。 3. 有關平面停車場道路的定義，本市土地使用分區管制自治條例第12條僅係針對住宅區建築基地，其建築物高度比之計算，得將臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、平面式停車場或其他類似空地該等寬度計入，並非將其定義為道路用地。	1. 本案高度檢討部分業經民國111年7月25日研商會議決議同意，並依民國111年8月23日府授都新字第1116021580號函辦理，詳附錄十九。(事業 P.附錄-80) 2. 本案高度檢討部分業經民國111年7月25日研商會議決議同意，並依民國111年8月23日府授都新字第1116021580號函辦理，詳附錄十九。(事業 P.附錄-80) 3. 本案高度檢討部分業經民國111年7月25日研商會議決議同意，並依民國111年8月23日府授都新字第1116021580號函辦理，詳附錄十九。(事業 P.附錄-80)	1-3. 實施者已說明。

第549次審議會意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
(十七) 決議 有關本案道路寬度與高度限制範圍檢討認定部分，請更新處儘速召會釐清；另請依委員及幹事意見檢討公用淋浴設施數量，於收受審議會會議紀錄起1個月內再檢具修正後計畫書圖內容，再提會討論。	遵照辦理，本案高度檢討部分業經民國111年7月25日研商會議決議同意，並依民國111年8月23日府授都新字第1116021580號函辦理，詳附錄十九。另公用淋浴設施部分，本次配合修正於地上1、4層、5樓以上奇數層及28層之無障礙廁所內設置淋浴設備，並已於管理規約補充所設公用淋浴設施設置位置及使用管理規定。(事業P.附錄-80、P.19-11~P.19-45、P.附錄-28)	實施者說明已修正，提請大會確認。

五、本案提請大會確認事項

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計業經本府110年8月20日取得核備，建築規劃設計有關高度比檢討部分經研商會議討論並決議都更案依本市都更自治條例第18條申請放寬時得併本市土管自治條例第12條檢討，相關建築規劃設計，請建築管理工程處表示意見後，提請大會確認。
2. 有關交通局及委員建議至少每2層樓留設1處公用淋浴設施，實施者配合修正於1、4層、5層以上奇數層及28層之無障礙廁所內設置淋浴設備，請實施者說明，並請交通局表示意見後，提請大會確認。

(二) 財務計畫部分

1. 有關本案公益性不足，經實施者說明同意以捐贈全案總銷售金額之2‰加強公益性回饋，業經168專案小組討論，提請大會確認。
2. 本案委託專案管理費(5%)、風險管理費(14%)，業經168專案小組討論，請實施者說明後，提請大會確認。

(三) 權利變換及估價部分

本案估價報告修正情形、二樓以上均價由1,236,967元/坪調整為1,238,159元/坪及共同負擔比由22.40%調整為22.38%，請實施者說明，提請大會討

論。

(四) 自提修正部分

1. 本案建築高度因應地下室電梯機坑深度及地上層電梯機房高度影響淨高問題，故樓高配合調整，並修正財務計畫營建工程造價計算及樓高加成比率（表13-2），其餘樓層高度係誤植修正，請實施者說明後，提請大會討論。
2. 本案因結構安全及建管法令檢討，修正全棟甲梯位置、增加27至29樓A1戶開門及增加2至10樓陽台至梯間開門，請實施者說明後，提請大會討論。

(五) 建築容積獎勵部分

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度m ² (占法定容積%)	建議獎勵額度m ² (占法定容積%)	審查說明
都市更新 建築容積獎勵辦法	#5 高於法定容積部分核計之獎勵	4,946.30m ² (54.88%)	4,946.30m ² (54.88%)	業經168專案小組討論，予以同意，提請大會確認。
	#10 綠建築標章之建築設計獎勵	721.08m ² (8.00%)	721.08m ² (8.00%)	
	#11 智慧建築標章之建築設計獎勵	540.81m ² (6.00%)	540.81m ² (6.00%)	
	#14 時程獎勵	630.95m ² (7.00%)	630.95m ² (7.00%)	
	中央都市更新容積獎勵小計	6,839.14m ² (75.88%)	6,839.14m ² (75.88%)	
臺北市都市更新建築容	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(一)	90.14m ² (1.00%)	業經168專案小組討論，實施者同意刪除北側花台及西北側不具連續性部分，並已扣除該部分獎勵，請實施者
		建築規劃設計(二)	90.14m ² (1.00%)	
		建築規劃設計(三)	326.28m ² (3.62%)	

建築容積獎勵項目			申請獎勵額度m ² (占法定容積%)	建議獎勵額度m ² (占法定容積%)	審查說明
積 獎 勵 辦 法					說明後，提請大會確認。
		建築規劃設計 (四)	270.41m ² (3.00%)	270.41m ² (3.00%)	業經168專案小組討論，予以同意，提請大會確認。
	二、新技術之應用	新技術之應用	90.14m ² (1.00%)	90.14m ² (1.00%)	
	臺北市都市更新容積獎勵小計		867.11m ² (9.62%)	867.11m ² (9.62%)	-
都市更新容積獎勵合計			7,706.25m ² (85.50%)	7,650.35m ² (84.88%)	申請容積獎勵合計7,706.25m ² (85.50%)已超過法定容積之1.5倍及原建築容積+0.3倍法定容積之上限7,650.35m ² (84.88%)，故以上限計列容積獎勵。
其他獎勵項目	容積移轉	古蹟容移	1,802.70m ² (20.00%)	1,802.70m ² (20.00%)	本案業經本市都市設計及土地使用開發許可審議通過，並於110年8月20日取得都設核備函，請實施者於核定前取得古蹟容積移轉許可證明。

(六) 聽證紀錄

本案報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第33條第1項第1款規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

- (七) 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議通過，請實施者收受會議紀錄起3個月內應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，已推廣都市更新成效。

擬辦：本案審查結果，謹提請審議會公決。

決議：

討論提案(二)：「擬訂臺北市大同區延平段一小段430地號等12筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 吳心筠 02 2781-5696轉3189）

一、更新案基本資料

實施者	聖得福建設開發股份有限公司				
基地位置	保安街72巷、甘州街、保安街、歸綏街所圍街廓內，非屬完整街廓				
更新單元面積	1,760.63m ²				
土地使用分區	第三種商業區（建蔽率65%、容積率560%）				
實施方式	權利變換				
劃定方式	自劃				
公、私有土地比例	公有地	國有地：財政部國有財產署 19.26 m ² (1.09%)			
	私有地	1,741.37m ² (98.91%)			
同意比例		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
	計算總和	1,741.37	83	5,685.23	80
	同意數	1,504.94	68	4,858.07	65
	同意比例(%)	86.42	81.93	85.45	81.25
法令適用日	104年2月26日				
評價基準日	103年11月11日				
都市更新適用法令	都市更新條例第32條				
財務計畫提列費用 總表適用規定	提列總表：107年版 建築物工程造價要項：104年1月				

二、都市更新相關辦理流程

- (一) 103年8月28日 核准「劃定臺北市大同區延平段一小段430地號等12筆土地為更新單元」。
- (二) 104年2月26日 擬具事業計畫報核。
- (三) 104年7月8日 辦理公開展覽30日。
- (四) 至8月6日
- (五) 104年7月28日 舉行公辦公聽會。
- (六) 104年10月7日 召開幹事會議。
- (七) 104年12月3日 幹事會複審（書審）。
- (八) 107年5月2日 舉行聽證。

(九) 107年8月27日 提請第339次本市都市更新及爭議處理審議會(再提會審議)。

(十) 109年4月17日 辦理第二次公開展覽30日(改採新容獎及新法)。
至5月16日

(十一) 109年5月7日 舉行第二次公辦公聽會。

(十二) 109年8月20日 召開第二次幹事會議。

(十三) 110年4月8日 召開第二次幹事會複審會議。

(十四) 111年6月24日 舉辦聽證。

三、相關審查辦理進度：無

四、110年4月8日幹事複審會後本市建築管理工程處意見、實施者說明暨修正情形及審查意見

幹事複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
(一) 本市建築管理工程處 1. 請標示現有巷道長、寬度尺寸及以圖例色塊標示保留範圍。 2. 地上一層及地上二層建築物用途請填寫。 3. 高度比限制線與室內重合請修正。(圖19-3) 4. 請檢討建築技術規則建築設計施工編高層建築物專章，附錄查文檢討內文。 5. 現況圖地籍線與計畫道路截角不同之處理請詳細說明，並於圖面標示。 6. 航高檢討建築物高度數字不一，請釐正。 7. 補充臺北市建築管理自治條例第14條檢討。 8. 其餘建築設計，請設計建築師依建築法、建築技術	1. 補充標示尺寸，並以色塊標示範圍。(詳P.19-75) 2. 補充標示建築用途。(詳19-15、19-17) 3. 補充標示高度比限制線與室內關係。(詳P.19-10、19-55) 4. 補充檢討法令於附錄。(詳附錄十五) 5. 已於圖面加強標示。(詳P.19-76) 6. 本案設計絕對高度88.1M<允建高度102.36M，於圖面補充文字說明。(詳P.19-10) 7. 補充檢討法令於附錄。(詳附錄十四) 8. 遵照辦理。	1.-2. 實施者已修正。 3. 實施者已說明。 4.-7. 實施者已修正。

規則及臺北市土地使用分區管制自治條例等相關規定依法檢討辦理。		
--------------------------------	--	--

五、本案幹事複審意見、實施者說明暨修正情形及審查意見

幹事複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
(一) 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. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達46.28%，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。 2. 本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔；另有關財政部國有財產署分回房地，自房屋交付之日起，保固建築物結構體15年、防水2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務，請實施者配合辦理並於事業計畫加註。 3. 建物轉管部分請標示路徑，	1. 本案目前為事權分送，實施經費認列標準係依臺北市107年7月23日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」估算內容提列，並逐項檢視各項建材均符合「鋼骨鋼筋混凝土造，21~25層級」第三級之建材規範；且本案所有權人包括國有地1人、私有所有權人83人，共計84人，權屬複雜；加以本案自101年整合迄今逾10年，案件辦理及執行上風險較高。經修正後共同負擔比例為43.90%。 2. 配合國產署要求。已轉載於「公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則」章節。(詳P. 12-1) 3. 遵照辦理。已有針對轉管	1. 請實施者說明後，提請大會討論。 2. 實施者已修正。 3. 請實施者說明

幹事複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
且一併考量是否有影響估價結果。 4. 有關合法建築物拆遷補償費之提列，請實施者依貴局107年7月23日北市都新字第1076002239號函「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，並參考「財團法人不動產資訊中心」公佈之每季最新臺北市住宅租賃行情」檢附租金水準佐證資料認列。 5. 事業計畫書第18-1頁列載有關更新範圍內國有土地處理方式，建請一併轉載於「公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則」章節。另「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」係財政部108年6月20日公布修正，請實施者更正文字。	部分作標示，並對因素差異及價格作調整。(詳P. 19-77~P19-80及估價報告書P. 69~75) 4. 遵照辦理。已依107年7月23日版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列合法建築物拆遷補償費，並依上述總表規定委託專業估價者遠見不動產估價師事務所查估更新單元現地租金水準，作為安置之依據。(詳P. 10-1、附錄109、估價報告書P. 92~105) 5. 遵照辦理。已轉載於「公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則」章節。(詳P. 12-1、P18-1)	後，提請大會討論。 4. 實施者已說明。 5. 實施者已修正。
(二) 財政局黃于珊幹事(書面意見) 1. P19-2~3面積計算表之法定工程造價計算式，請載明挖方量、排水溝長度、A棟、B棟各別樓地板面積及各別單價等計算因子，以利檢視。 2. 本次實施者修正後之其他土地改良物平均補償單價仍高於合法建築物，並表示兩者係均委由不動產估價師事務所查估後評定之，惟上開評估結果對於無增建之合法建	1. 依規定補充檢討法定工程造價各細項。(詳P. 19-3) 2. 本案重新檢視後依估價師查估確認之合法建築物平均補償單價=拆遷補償費(43,760,457元)÷面積(5,752.64m²)=7,607元/m²。高於其他土地改良物	1. 實施者已修正。 2. 涉及估價疑義，實施者已說明，惟仍提請大會討論。

幹事複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
築物所有權人是否合理1節，未做說明，故仍請實施者補充說明評估基礎及兩者合理性，並請更新處協助釐清。 3. 本案提列地中壁、內扶壁、壁樁工程111,810,981元及逆打鋼柱工程16,917,295元等兩項特殊因素費用，惟附錄並無逆打鋼柱工程16,917,295元之報價單，又前項111,810,981元之報價單內有含逆打工程項目之金額，請實施者釐清說明，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理後提會審議。 4. 本案建請實施者修正P.13-3有關利率採用之表述方式，倘因本案為事權分送而暫依事業計畫報核當期之最新公布數據為準，請載明清楚，以免誤解。 5. P.13-3讓售不動產契據印花稅之計算式內，既然已有實施者獲配之房屋面積9,787.65 m²，仍請依規定計算讓售不動產契據印花稅，並提供更新後實施者實際獲配土地及房屋面積資料佐證，以利檢核。 6. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理	實施者說明暨修正情形 平均補償單價＝拆遷補償費(9,364,895元)÷面積(1,594.62m²)＝5,872元/m²。(詳CH10) 3. 已釐清並重新檢附外審審查意見書。特殊費用採逆打工程197,520,122元及順打工程143,414,528元價差為54,105,594元。(詳P.附錄-42) 4. 遵照辦理。(詳P.13-3) 5. 本案讓售不動產契據印花稅之計算式係依107年7月23日版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，因本案為事權分送案，故目前事業階段無實際獲配之房屋面積，暫依代書計算更新後銷售總面積21,139.66 m²之43.90%(共同負擔比例)為9,280.31 m²計算提列。(詳P.13-3) 6. 本案目前為事權分送，實施經費認列標準係依臺北	審查意見 3.-4. 請實施者說明後，提請大會討論。 5. 實施者已說明。 6. 請實施者說明後，提請大會討論。

幹事複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
費(11.75%)，均以上限提列，共同負擔比例達46.28%，請實施者合理調降。 7. 實施者雖說明已刪除建經服務費用，惟修正前後之信託管理費提列金額皆維持一樣，仍請釐清說明修正內容為何？另請依規定以實際合約金額50%提列，及檢具合約影本佐證。 8. 本案財務計畫究適用100年或107年提列總表規定(因前次109年8月20日幹事會事業計畫及本次所載不同)？請實施者說明並請更新處協助釐清。 9. 有關都更權利變換營業稅計算，財政部109年9月14日已	市107年7月23日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」估算內容提列，並逐項檢視各項建材均符合「鋼骨鋼筋混凝土造，21~25層級」第三級之建材規範；且本案所有權人包括國有地1人、私有所有權人83人，共計84人，權屬複雜；加以本案自101年整合迄今逾10年，案件辦理及執行上風險較高。經修正後共同負擔比例為43.90%。 7. 本案信託管理費用是依建經公司報價單金額50%提列，原工作項目含建經服務費用，係誤植已刪除；另本案為分送，暫檢附合約影本範本供參考。(詳附錄-82) 8. 本案報核時為104年，故財務計畫依100年提列總表提列；然因本案依108年5月15日「都市更新建築容積獎勵辦法」及108年12月19日「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」規定重新申請都市更新容積獎勵，故109年4月辦理第二次公開展覽，財務計畫則依前次109年8月20日幹事會決議，依通案性原則，改以107年提列總表提列。(詳P.13-1) 9. 遵照辦理。採有利於土地所有權人之方案提列，計	論。 7. 實施者已說明，請於權利變換階段檢附完整合約佐證，惟仍請說明辦理進度，提請討論。 8. 實施者已說明，本案於109年重行公展，得適用107年版本提列。 9. 實施者已修正。

幹事複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
有最新令釋，建請實施者依110年1月15日修正之「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」辦理，採有利於土地所有權人之方案提列。 10. 上開意見如涉及相關連動數值，請併同修正。 11. 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。	算式為營業稅=（主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔）x（不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值）x5%。 （詳P.13-3） 10. 遵照辦理。 11. 敬悉。	
（三）地政局洪于佩幹事（書面意見） 1. P. 50、60更新後辦公室、住宅比準單元比較價格評估，個別條件-建物結構項，比較標的1至3均為RC造，相較構造為SRC的勘估標的調整2.5%，依推定比較價格試算約僅反應1.6萬元/坪至2萬元/坪，參照臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價基準，二結構造價差異約2.3萬元/坪至2.6萬元，似有不足，請檢視調整。 2. P. 54辦公室收益價格比較租金評估，於區域因素及個別因素均就商業聚集效益進行修正，是否有重複修正情形，請檢視。 3. P. 60住宅比準單元比較價格	1. 已重檢討調整建物結構項調整率。（詳估價報告書P. 50、54、60、64） 2. 配合審查意見刪除重複的區域因素-商業聚集效益項。（詳估價報告書P. 50、54） 3. 已重檢討調整屋齡調整率	1. -9. 請實施者說明後，提請大會討論。

幹事複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
評估，比較標的9屋齡0.1年調整0.1%，似與比較標的7、8調整邏輯不一致，請釐清。 4. P. 66住宅比準單元收益價格評估表，總費用推估計算與值二欄數值似無法對應，請釐清。 5. 辦公室及住宅收益價格評估，總費用占有效總收入比例均超過6成，是否符合市場正常交易情形，請釐清。 6. P. 84加強磚造及鋼筋混凝土造建物重建成本單價評估，管理費率採計5%，是否含公寓大廈管理條例規定設立公共基金，請釐清。 7. P. 90-98更新前比準戶租金行情評估，請依不動產估價技術規則第14條規定辦理。 8. P. 93一樓比準戶比較租金評估，個別因素-道路種別，次要道路與巷道相比僅調整1%，似與P54同項相同情形調整邏輯為2%不一致，請釐清。 9. P. 101月租金補貼明細表，編號36-39甘州街16巷2號等1樓建物，未採用1樓比準戶之推定比較租金進行調整，	及小數點位數。(詳估價報告書P. 60) 4. 誤植部分已重填表。(詳估價報告書P. 66) 5. 本案總費用包含(估技38)地價稅、房屋稅、保險費、管理費及維修費，(估技39)重置提撥費及(估技40)折舊提存費。因本案屬高層建築物，其建築成本相對高於15層以下大樓。其中重置提撥費佔約13%，折舊提存費佔約36%~37%，其他費用僅約佔10%，故總費用約佔6成。 6. 本案公寓建築成本之管理費率調整為3%。(詳估價報告書P. 84) 7. 更新前比準戶租金已採二法評估。(詳估價報告書P. 91~110) 8. 已重檢討更新前比準戶租金個別因素-道路種別調整率。(詳估價報告書P. 98、103) 9. 已按1F比準戶重檢討編號36-39甘州街16巷2號等1樓建物租金。(詳估價報告書P. 112)	

幹事複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
請檢視說明其合理性。		
(四) 交通局吳瑄俞幹事(陳技士昇陽代)(書面意見) 1. 事業計畫本次新增審查意見 (1) P. 3-9、11，規劃設計住宅單位之戶數，與封面頁IV之戶數皆不相同，請釐清修正。 (2) P. 3-10、11，基地機車最大可能停車需求應為130席，誤植為121席，請釐清修正。 (3) P. 19-44~49，地下1~6層多處反射鏡設置位置似影響汽、機車及車位進出停放動線，請釐清修正。 2. 事業計畫前次審查意見未修正 (1) P. 3-8，基地周邊停車供需數量請更新為最新年度調查資料，事業計畫書與交評報告所列之數據不同，請釐清並補充資料來源。 (2) P. 19-16，請補充停車場出入口之淨高度，並於圖面標示。 3. 交通影響評估報告書前次審查意見未修正 (1) P1-1基地地下層車空間設置表之法定汽車位數(134席)、P4-9建築相關法規規定之法定汽車位數(121席)及第5.1節內文說明之法定汽車位數(134席)皆與事業計畫基本資料表之法定汽車位數(184席)不符，請釐清。	1. 事業計畫本次新增審查意見 (1) 遵照辦理，事業計畫書已修正住宅戶數為170戶。(詳P. IV) (2) 遵照辦理，事業計畫書已更正基地機車停車需求。(詳P. 3-9、3-10、11) (3) 本案規劃採吊掛式反射鏡，不影響停車動線使用符合規定。(詳P. 19-43~P19-48) 2. 事業計畫前次審查意見未修正 (1) 遵照辦理，事業計畫書基地周邊停車供需數量已更新為最新年度調查資料及補充資料來源(詳P. 3-8) (2) 依規定檢討修正及補充圖說(詳P. 9-11) 3. 交通影響評估報告書前次審查意見未修正 (1) 遵照辦理，本案法定車位數為134席，實設184席。(詳交評報告書P. 1-1、P4-9、5.1節內文)	1. (1)實施者已修正。 (2)實施者已修正。 (3)實施者已說明。 2. 實施者已修正。 3. 請實施者說明後，提請大會討論。

幹事複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
(2) P. 4-7，一般事務(辦公使用)所引用表4.9辦公室尖峰小時衍生旅次量計算表，資料來源仍為統一國際大樓(A2)案新建工程，請釐清修正。	(2) 遵照辦理，已更正資料來源。(詳交評報告書 P. 4-7)	
(五) 消防局廖家銘幹事(書面意見) 1. 本局前次意見已請申設單位標示建築物緊急進口、其替代窗戶或開口位置，惟圖說內仍未標示，爰仍請申設單位補充標示建築物緊急進口、其替代窗戶或開口，確認前述開口皆位於救災活動空間水平操作距離11公尺範圍內 2. 規劃之兩處救災活動空間範圍內現況有停車格位，請再次確認救災活動空間範圍內及其上方皆應保持淨空，不影響雲梯消防車停放及升梯操作。	1. 依規定檢討並加強表示及增加替代窗戶圖例。(詳 P. 19-51~P19-54) 2. 本案經臺北市停車管理工程處110年11月1日北市停企字第1103067601號函:同意取消歸綏街193號前3格汽車格，並繪製禁止臨停紅線(詳附錄十九)	1.-2. 請實施者說明後，提請大會討論。
(六) 法務局董孟好編審(書面意見) 1. P. 2-1：所敘「本案更新單元符合臺北市都市更新自治條例第12條第3款規定之劃定基準」一節，應修正為「本案更新單元符合臺北市都市更新自治條例第12條第1項第3款規定之劃定基準」。 2. P. 13-1: (1) 所援引之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準」，是否應修	1. 遵照辦理。(詳P. 2-1) 2. P. 13-1: (1) 遵照辦理。已修正「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要	1. -5. 實施者已修正。

幹事複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
正為「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」？仍請確認。 (2) 公寓大廈管理基金應敘明其提列之法規依據，故建議修正為「依公寓大廈管理條例第18條及其施行細則第5條規定核計」。 3. P. 13-5：所援引之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準」，是否應修正為「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」？仍請確認。 4. P. 14-1：請補充留設人行步道及騎樓之面積。 5. P. 附-44：所列留設人行步道及騎樓之面積為「273.11m²」，與P. V臺北市都市更新審議資料表所列人行步道及騎樓之面積為「271.71m²」不同，仍請確認何者為正確。	項」。(詳P. 13-1) (2) 遵照辦理。已修正「依公寓大廈管理條例第18條及其施行細則第5條規定核計」(詳P. 13-1) 3. 遵照辦理。已修正「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」。(詳P. 13-5) 4. 遵照辦理。(詳P. 14-1) 5. 已修正為「265.79m²」。(詳附錄-40)	
(七) 都市發展局都市規劃科涂之詠幹事(書面意見) 1. 計畫書(P. 19-2)「面積計算表」內基地地號註明為：「430地號等15筆土地」，請檢討修正。	1. 遵照辦理。(詳P. 19-2)	1. 實施者已修正。
(八) 都市更新處(承辦科意見) 1. 人民陳情：本案尚有未同意戶，請實施者說明溝通協調情形及補充協調紀錄，提會討論。 2. 更新容積獎勵部分 (1) 本案申請#6建築物結構安全條件獎勵，請檢附建築	1. 遵照辦理。(詳附錄十七) 2. 更新容積獎勵部分 (1) 本案申請10%為誤植，經重新檢視後系屬老舊建	1. 請實施者說明後，提請大會討論。 2. (1)請實施者說明後，提請大會討

幹事複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
主管機關通知拆除之函文及敘明計算式 (2) 本案申請建築規劃設計 (二) 獎勵，請檢附本案達雨水貯留量二倍以上文件。 (3) 本案申請建築規劃設計 (三) 獎勵，現有巷貫穿部分請刪除。查申請獎勵範圍尚有高程差，另請實施者說明西北側人行步道與鄰地之連接性。 3. 建築規劃設計部分 (1) 基地右側甘州街16巷之現有巷，請將現況尺寸標示清楚，檢附相關照片，並於1層平面圖套繪標示清楚。 (2) 經查P. 9-11剖面圖A似有圍牆設計，請實施者說明。 (3) 本案係屬商業區，商業使用樓層之廁所配置應集中設置 (P. 19-18)。 (4) 車道出入口側設置一席裝卸停車位，仍建請設置於地下層，請實施者詳予說	築物結構安全未達最低等級部分，申請基準容積8%，依規定補充相關評估表單資料，並核算本項獎勵調整為545.66 m³(為基準容積之5.53%)(詳P. 9-1、附錄十八) (2) 依規定檢討修正及補充技師簽證資料。(詳P. 9-3、P19-5、P19-43、附錄十三) (3) 本案留設人行步道面積依規定檢討，扣除涉現有巷貫穿部分，修正後為265.79m²(為基準容積之2.7%)相關頁面數值均配合修正。(詳P. 9-7、P9-8) 3. 建築規劃設計部分 (1) 依規定檢討修正及補充圖說。(詳P. 19-15、P19-75) (2) 剖面圖A為一樓陽台欄杆，已補充文字標註，本案一樓無圍牆設計。(詳P. 9-11) (3) 本案2樓用途為一般事務所為小規模之商業單元，配合實際使用需求故設置於各戶。(詳P. 19-17) (4) 本案基地條件限制坡道長度不足，故裝卸車位設置於地面層。有關垃	論。 (2) 實施者已修正。 (3) 請實施者說明後，提請大會討論。 3. (1) 實施者已修正。 (2) 實施者已說明。 (3)-(4) 請實施者說明後，提請大會討論。

幹事複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
明後續提請大會討論。 (5) 本案最小分配單元是否符合本市都市更新條例規定（大於46平方公尺，不含陽台等）。	圾裝卸位淨高無特別規定，目前設置高度大於2.1M，符合規定。（詳P.19-9、P19-48） (5) 本案採事權分送，依109年7月8日臺北市政府(109)府法綜字第1093031259號令修正公布臺北市都市更新自治條例第11條辦理，「五、都市更新事業計畫報核日之合法建築物登記總面積未達四十六平方公尺，且於權利變換後分配之建築物登記總面積不小於事業計畫報核日之合法建築物登記總面積。」本案有多數於報核日時合法建築物登記總面積未達四十六平方公尺之所有權人，故有設計小於四十六平方公尺之單元；本案更新前小於46m²計有建號1654，面積為39.81m²；建號1483、1484、1485、1486、1487，面積分別為44.49m²；建號174、175，面積分別為45.09m²；建號313、2302、2303、2304，面積分別為44.56m²；以上共12戶；未來權利變換依臺北市都市更新自治條例第11條辦理，並納入選配原則說明。（詳P.11-1）	(5) 實施者已說明。

幹事複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
(6) 請套繪轉管位置，並於估價反映其價值。 (7) 無障礙車位位於地下2層，且位於坡道前之位置是否妥適，請再檢討修正。 4. 財務計畫部分 (1) 本案提列特殊因素費用，依國立臺灣大學工學院地震工程研究中心107年7月3日函，其結論未對工程之必要性及費用合理性作確認，請再洽該中心確認，另請將審查結果報告書檢附於附錄供後續審議參考。 (2) 人事行政管理費(5%)、(廣告)銷售管理費(6%)、風險管理費(11.75%)均以上限提列，請實施者自行考量酌降。 5. 本案建材設備等級表之第十三項：各戶門窗瓦斯依建材評定等級係屬第二級，請釐清。	(6) 遵照辦理。(詳P.19-77~P19-80) (7) 受基地條件限制，擬提請大會討論。(詳P.19-47) 4. 財務計畫部分 (1) 遵照辦理，已重新檢附審查結果於附錄。(詳附錄-42~47) (2) 本案目前為事權分送，實施經費認列標準係依臺北市107年7月23日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」估算內容提列，並逐項檢視各項建材均符合「鋼骨鋼筋混凝土造，21~25層級」第三級之建材規範；且本案所有權人包括國有地1人、私有所有權人83人，共計84人，權屬複雜；加以本案自101年整合迄今逾10年，案件辦理及執行上風險較高。經修正後共同負擔比例為43.90%。 5. 修正為三級紅外線感應防盜連線。(詳附錄-93)	(6)-(7)請實施者說明後，提請大會討論。 4. 請實施者說明後，提請大會討論。 5. -6. 實施者已修正。

幹事複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
6. 請檢附郵政儲金一年期定存利率及中央銀行公告五大銀行利率之佐證資料。	6. 遵照辦理。(詳附錄-81)	
會議結論 1. 人民陳情部分 (1) 本案尚有未同意戶，請實施者說明目前溝通協調情形；另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。 2. 容積獎勵部分 中央都市更新容積獎勵部分： (1) §6建築物結構安全條件：本案申請738.75m²(7.49%)獎勵值應檢附建築主管機關通知拆除之函文及敘明計算式後，授權業務科核實計算，後續提請大會審決。 (2) §10綠建築標章之建築設計：本案申請591.57m²(6%)獎勵值(銀級綠建築)，業經確認同意給予，後續提請大會審決。 (3) §13耐震設計：本案申請985.95m²(10%)獎勵值(取得耐震設計標章)業經確認同意給予，後續提請大會審決。 臺北市都市更新容積獎勵部	1. 人民陳情部分 (1) 遵照辦理。(詳附錄十七) 2. 容積獎勵部分 中央都市更新容積獎勵部分： (1) 本案申請10%為誤植，經重新檢視後系屬老舊建築物結構安全未達最低等級部分，申請基準容積8%，依規定補充相關評估表單資料，並核算本項獎勵調整為545.66 m²(為基準容積之5.53%)。(詳P.9-1、附錄十八) (2) 遵照辦理。(詳P.9-1、附錄九) (3) 遵照辦理。 臺北市都市更新容積獎勵	1. 請實施者說明後，提請大會討論。 2. 請實施者說明後，提請大會討論。

幹事複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
分： (1) 建築規劃設計(二):本案申請98.59m²(1%)獎勵值，請檢附本案達兩水貯留量二倍以上文件後，授權業務科核實計算，後續提請大會審決。 (2) 建築規劃設計(三):本案申請271.71m²(2.75%)獎勵值，計算範圍涉現有巷貫穿部分請刪除，並請補充說明西北側人行步道與鄰地之連接性後，授權業務科核實計算，後續提請大會審決。 (3) 建築規劃設計(四):本案申請295.78m²(3%)獎勵值，經建築師簽章並符合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之建築設計類別，業經確認同意給予，後續提請大會審決。 (4) 促進都市更新(二):本案申請235.42m²(2.39%)獎勵值，本案計有9棟4至5層建築物，業經確認同意給予，後續提請大會審決。	部分： (1) 遵照辦理。(詳P.9-3、P19-5、P19-43、附錄十三) (2) 本案留設人行步道面積依規定檢討，扣除涉現有巷貫穿部分，修正後為265.79m²(為基準容積之2.7%)相關頁面數值均配合修正。 保安街72巷現況為4公尺單向通行計畫道路，本案臨路退縮4公尺(其中2公尺為人車共用)，並與北側鄰地空間順平銜接(鄰地空間現況為退縮空間)(詳P.9-7、P9-8) (3) 遵照辦理。 (4) 遵照辦理。	
3. 建築規劃設計部分 (1) 本案係屬商業區，商業使用樓層之廁所配置請集中設置，若無法集中請補充	3. 建築規劃設計部分 (1) 本案2樓用途為一般事務所為小規模之商業單元，配合實際使用需求	3. (1)請實施者說明後，提請大會討論。

幹事複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
說明，後續提請大會討論。 (2) 基地右側甘州街16巷之現有巷，請將現況尺寸標示清楚並檢附相關照片，另於1層平面圖套繪標示清楚。 (3) 保安街72巷計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺以上無遮簷人行步道，現實施者規劃退縮補足8公尺作為人車共用使用，請實施者補充說明基地周遭相鄰街廓情形，後續提請大會討論。 (4) 本案最小分配單元是否符合本市都市更新條例規定(大於46平方公尺，不含陽台等)，請實施者詳予檢討並補充說明，後續提請大會討論。	故設置於各戶，後續提請大會討論。(詳P.19-17) (2) 依規定檢討修正及補充圖說。(詳P.19-15、P19-75) (3) 保安街72巷現為4公尺單向通行計畫道路，本案臨路退縮4公尺(其中2公尺為人車共用)，與北側鄰地空間順平銜接(鄰地空間現況為退縮空間)，尚已符合外部延續性實需。本案尚有原住戶分配一層單元需求，且基地形狀較不規則，建築配置相對受限，致使臨72巷側補足8公尺退縮難再退縮2公尺。(詳P.9-15) (4) 本案目前為事權分送，本案依109年7月8日臺北市政府(109)府法綜字第1093031259號令修正公布臺北市都市更新自治條例第11條辦理， 「五、都市更新事業計畫報核日之合法建築物登記總面積未達四十六平方公尺，且於權利變換後分配之建築物登記總面積不小於事業計畫報核日之合法建築物登記總面積。」本案有多數於報核日時合法建築	(2)實施者已修正。 (3)請實施者說明後，提請大會討論。 (4)實施者已說明。

幹事複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
4. 財務計畫部分 (1) 共同負擔提列地中壁、內扶壁、壁樁工程費用(111,810,981元、逆打工程費用(16,917,295元)，請說明其金額合理性及工程必要性，另提列特殊工程費用，請實施者檢附外審結果，並應於提送本市審議會前辦理完成。 (2) 人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11.75%)均以上限提列，請實施者自行考量酌降。	物登記總面積未達四十六平方公尺之所有權人，故有設計小於四十六平方公尺之單元；本案更新前小於46m²計有建號1654，面積為39.81m²；建號1483、1484、1485、1486、1487，面積分別為44.49m²；建號174、175，面積分別為45.09m²；建號313、2302、2303、2304，面積分別為44.56m²；以上共12戶；未來權利變換依臺北市都市更新自治條例第11條辦理，並納入選配原則說明。(詳P. 11-1) 4. 財務計畫部分 (1) 遵照辦理，已重新檢附審查結果於附錄。(詳附錄-42~47) (2) 本案目前為事權分送，實施經費認列標準係依臺北市107年7月23日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」估算內容提列，並逐項檢視各項建材均符合「鋼骨鋼筋混凝土造，21~25層級」第	審查意見 4. (1)-(2)請實施者說明後，提請大會討論。

幹事複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
(3) 其他地改良物平均補償單價高於合法建築物，請實施者檢討其合理性。 (4) 信託管理費用之金額請實施者再釐清確認，並依規定以實際合約金額50%提列。 5. 建築設計涉及轉管位置，請於圖面用符號或標誌載明清楚，並請反映於估價報告書。 6. 請本市建築管理工程處於收受會議紀日起7日內提供相關意見，並請實施者依公有土地管理機關、幹事及承辦科所提之相關意見，實檢討	三級之建材規範；且本案所有權人包括國有地1人、私有所有權人83人，共計84人，權屬複雜；加以本案自101年整合迄今逾10年，案件辦理及執行上風險較高。經修正後共同負擔比例為43.90%。 (3) 本案重新檢視後依估價師查估確認之合法建築物平均補償單價＝拆遷補償費(43,760,457元)÷面積(5,752.64m²)＝7,607元/m²。高於其他土地改良物平均補償單價＝拆遷補償費(9,364,895元)÷面積(1,594.62m²)＝5,872元/m²。 (4) 本案信託管理費用是依建經公司報價單金額50%提列，原工作項目含建經服務費用，係誤植已刪除；另本案為分送，暫檢附合約影本範本供參考。(詳附錄-82) 5. 遵照辦理。已有針對轉管部分作標示，並對因素差異及價格作調整。(詳P. 19-77~P. 19-80及估價報告書P. 69~75) 6. 遵照辦理。	(3) 實施者已修正。 (4) 實施者已說明，惟仍請說明辦理進度，提會討論。 5. 請實施者說明後，提請大會討論。 6. --

幹事複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
修正，並於會議紀錄收受後30日內，修正報告書相關書圖內容並檢附修正內容對照表後，申請聽證。		

六、本案提請大會討論事項

（一）人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新及鍾淑緞等陳情意見之溝通協調情形，請實施者說明後，提請大會討論。

（二）建築規劃設計部分

1. 本案係屬商業區，惟2樓一般事務所廁所配置未集中設置，請實施者說明其設置之合理性後，提請大會討論。
2. 車道出入口側設置一席裝卸停車位及無障礙車位設於地下二層，請實施者說明其設置合理性後，提請大會討論。
3. 保安街72巷計畫道路未達8公尺，現依更新單元檢討書規劃退縮補足8公尺與道路順平，其中補足部分規劃採人車共用使用，請實施者說明後，提請大會討論。

（三）交通規劃部分

有關本案交通影響評估報告修正情形，請實施者說明，並請交通局表示意見後，提請大會討論。

（四）消防救災部分

消防救災活動空間檢討及設置範圍修正情形，請實施者說明，並請消防局表示意見後，提請大會討論。

（五）財務計畫部分

1. 本案採逆打工程，並將其特殊因素審查之順打及逆打金額之價差（54,105,594元）提列共同負擔，請實施者請說明其金額合理性及工程必要性後，提請大會討論。
2. 人事行政管理費（5%）、廣告銷售管理費（6%）、風險管理費

(11.75%) 提列，請實施者逐一說明合理性及必要性後，提請大會討論。

(六) 估價部分

本案估價報告書修正情形（是否反映轉管估價），更新後二樓以上均價763,752元/坪，共負比43.90%，請實施者說明，並請地政局表示意見後，提請大會討論。

(七) 自提修正部分

結構尺寸及容積獎勵誤植部分（獎勵值不變），請實施者說明後，提請大會討論。

(八) 建築容積獎勵部分

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度 m^2 (占法定容積%)	建議獎勵額度 m^2 (占法定容積%)	審查說明
都市更新建築容積獎勵	#6 建築物結構安全條件獎勵	545.66 m^2 (5.53%)	--	1. 本案更新單元內建築物經結構安全性能評估結果，危險度總評估分數(R)為48.82分至65.93分（共7筆），未達最低等級，可申請基準容積545.66%。 2. 其中涉無建照使照之建物(甘州街16巷3號及甘州街18號)部分，應扣除其獎勵值，請實施者說明，提請大會討論。
	#10 綠建築標章之建築設計獎勵	591.57 m^2 (6%)	591.57 m^2 (6%)	1. 本案擬申請銀級綠建築。 2. 依「都市更新建築容積獎勵辦法」第18條規定，本項獎勵經審議通過後實施者應與本府簽訂協議書。 3. 本項獎勵，擬同意給予591.57平方公尺(6%)之獎勵容積，提請大會討論。
	#13 採建築物耐震設計獎勵	985.95 m^2 (10%)	985.95 m^2 (10%)	1. 本案擬申請耐震建築標章設計。 2. 依「都市更新建築容積獎勵

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度m ² (占法定容積%)	建議獎勵額度m ² (占法定容積%)	審查說明	
				辦法」第18條規定，本項獎勵經審議通過後實施者應與本府簽訂協議書。 3. 本項獎勵，擬同意給予985.95平方公尺(10%)之獎勵容積，提請大會討論。	
	中央都市更新容積獎勵小計	2,123.18m ² (21.53%)	2,123.18m ² (21.53%)	--	
臺北市都市更新容積獎勵項目	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(二)	98.59m ² (1%)	98.59m ² (1%)	1. 本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上。 2. 本項獎勵請實施者說明後，提請大會討論。
		建築規劃設計(三)	265.79m ² (2.7%)	--	本案留設供人行走之面積265.79平方公尺，請實施者說明西北側人行步道與鄰地之連續性後，提請大會討論。
		建築規劃設計(四)	295.78m ² (3%)	--	1. 本案依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之建築設計類別檢討。 2. 本項獎勵請實施者說明後，提請大會討論。
	三、有助於都市更新事業之實施	促進都市更新(二)	235.42m ² (2.39%)	235.42m ² (2.39%)	1. 本案計有9棟4、5層樓建築物，擬申請該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積2.39%。 2. 本項獎勵請實施者說明後，提請大會討論。
	臺北市都市更新容積獎勵小計	895.58m ² (9.09%)	895.58m ² (9.09%)	--	
都市更新容積獎勵合計		3,018.76m ² (30.62%)	--	申請容積獎勵合計3,018.76平方公尺(30.60%)未超過法定容積之1.5倍。	

(九) 聽證紀錄

序 號	發言次序	答覆	作業單位初核意見	大會決 議
1	財政部國有財產署北區分署： (1) 本案預計興建二棟建築物，其中A棟為地上24層住商混合大樓，地上三層以上單層規劃5至13戶不等之住宅單元計168戶，僅設置2部17人電梯是否可滿足使用需求。 (2) 本案選配請補充重複選配處理方式，另超額選配之申請依內政部100年12月7日台營字第1000810535號函示略以，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，實施者併於選配原則註明。 (3) 本案共同負擔比達43.90%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔	1-1實施者受任人：郭宇宗總經理 (1) 因為諸多考量，建築設計實電梯會占用到容積，也會影響到一樓店面的需求及地下室車道及車位配置需要，所以以電梯速度性能的提昇來改善。 (2) 目前為事業計畫審查階段，俟核定後，進行權利變換選屋時，選屋原則，會再進一步說明。 (3) 相關共同負擔費用皆以臺北市都市更新重建區段	第1、2、3點意見提會討論，理由如下： 第1點 建築規劃設計部分，請實施者說明後，提請大會討論。 第2點 選配原則部分應於事業計畫載明，請實施者說明後，提請大會討論。 第3點 共同負擔比業已納入議題，請實施者說明後，提請大會討論。	

序號	發言次序	答覆	作業單位初核意見	大會決議
	提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔比例，以維土地所有權人權益。	工程提列要項辦理。		
2	鍾淑緞(當事人) 本戶贊成都更，但收到的合約書內容多處都未明確載明地主之權益，連最基本的以坪換坪都被修改掉，多次反應本案建商皆無果，不遵照合約卻要無條件轉讓太不合理，說簽定合約後隨時能退出也是出爾反爾，本案建商誠信令人存疑，合約無明確終止時間導致轉賣困難，現在爛尾樓時有耳聞，還請臺北市政府能從嚴審核。	2-1 實施者受任人：郭宇宗總經理 (1) 本案開發是有簽訂私契，所以分配原則依私契進行。 (2) 有關轉讓事宜，在契約內有約定，一定要告知實施者，同時也要告知接手的買方，有契約承受的要求。	第1點意見不予採納，理由如下： 第1點 合建契約部分，實施者已說明，且非本更新審議會審議權責，不予採納。	
3	章宋春月(當事人) 本人，章宋春月不同意參與由聖得福建設開發股份有限公司為實施者所提出「變更北市大同區延平段一小段430地號等12筆	3-1 實施者受任人：許介銘 (1) 尊重不同意戶意見，後續實施者也會持續協調。 (2) 本案為事權分送案件，後續辦理權利變換時，相	第1點意見提會討論，理由如下： 第1點 溝通協調情形，請實施者說明後，提請大會討論。	

序 號	發言次序	答覆	作業單位初核意見	大會決 議
	土地都市更新事業計畫案」，因疫情期間不方便出席，用文件表達意見。	關選屋資料，依規定仍寄給未同意戶，並請未同意戶進行選屋，以免權益受損。		
4	陳虹美(當事人) 長官好！我在別的都更案有看到審議委員會在審查過程中減少他們爭取的都更獎勵容積，試問假設是不是能在委員減少我們獎勵容積時，請實施者聖得福建設考量用別的獎勵項目去申請補足，不用再回到重行公展，讓案子續走，我們的設計也不要再有太大的變動，保障地主大家的權益，另外再次請求都更處加快行政效率，謝謝！	4-1 實施者受任人：郭宇宗總經理 (1) 本案有關更新獎勵項目，是否可以用其他項目來補足，以免量體受到異動和程序受到影響。 (2) 審查程序的速度，如有相關文件需要補正，尚請承辦單位儘速通知實施者加速補正。 4-2 都更處 張雅婷股長 (1) 有關容積獎勵項目及額度，皆是依都市更新條例及容積獎勵辦法相關規定審查，如經審議決議調整額度，則可免除重行公展相關程序。 (2) 另更新審議部分，本案如經審	第1點意見不予採納，理由如下： 第1點 加速審議程序及容積獎勵部分，依都市更新條例相關規定辦理，不予採納。	

序號	發言次序	答覆	作業單位初核意見	大會決議
		議會通過，接下來就是核定程序及後續權利變換計畫階段，更新處當依協助加速審議。		
5	林昌榮(當事人) (1) 我們曾經致電至更新處詢問本案進度問題，希望可以加速行政審查速度。 (2) 另我們都想要知道審議會大概何時會召開？如果需要補正的話，也請盡快通知實施者。	5-1 實施者受任人：郭宇宗總經理 (1) 從幹事會至聽證期間受疫情影響，中間也有一些爭議議題，進行討論。 5-2 都更處 張雅婷股長 (1) 本案於104年報核，後因適用108年1月30日修正公布後之都市更新條例及相關容積辦法辦理第二次公開展覽程序，更新處絕不會因為疫情延長審議程序，審議會在疫情期間也以視訊方式召開。 (2) 另實施者補正計畫書部分，仍應符合相關規定，始能續行程序。	第1、2點意見予以採納，理由如下： 第1、2點 加速審議程序，依都市更新條例相關規定辦理，予以採納。	
6	楊淳淵(當事人)	6-1 實施者受任人：	第1點意見予以採	

序號	發言次序	答覆	作業單位初核意見	大會決議
	(1) 本人基本上是認同都更。 (2) 本人未認同契約上的約定，比如說簽署的期限未載明，回覆建商之後，未得到明確回覆，個人主觀判斷，建商不願意做進一步說明及改善，所以不願意在沒有安全感及信任感的情況下簽署同意。 (3) 另本人朋友也有在進行都更，他們的建商也有提供保證金，保證地主的權益，在開發完成後才退回保證金，避免爛尾樓事件發生。	郭宇宗總經理 (1) 感謝這位地主，感謝您認同都更，地主對於契約內容尚未完全了解，其實實施者在契約上是有約定時間的。 (2) 地主在安全感及信任感的部分，契約已載明會辦理信託，並採專款專用，而且不會用地主的土地去做貸款。其他的建商用保證金的方式，讓地主放心，但不代表就不會發生有爛尾樓的情形。 (3) 實施者還會持續與貴住戶溝通。	納，第2-3點意見不予採納，理由如下： 第1點 認同都更部分，實施者已說明，依都市更新條例相關規定辦理，予以採納。 第2、3點 合建契約部分，實施者已說明，且非本更新審議會審議權責，不予採納。	

(十) 本案都市更新事業計畫經大會審議通過，請實施者於收受會議紀錄起3個月內應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。

擬辦：本案審查結果，謹 提請審議會公決。

決議：