

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 開會通知單

236
10049

臺北市中正區北平東路30號11樓

受文者：長虹建設股份有限公司(討1)

發文日期：中華民國108年8月15日

發文字號：府都新字第1083012082號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議資料1份

開會事由：臺北市都市更新及爭議處理審議會第388次會議

開會時間：中華民國108年8月26日(星期一)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：黃主任委員景茂

聯絡人及電話：林雯萱 專案人員 02-27815696轉3060

出席者：臺北市政府都市發展局 王副主任委員玉芬、臺北市都市更新處 方副主任委員定安、臺北市政府財政局 黃委員蕙庭、臺北市政府地政局 黃委員嫩雲、臺北市府交通局 鄭委員淳元、臺北市建築管理工程處 虞委員積學、臺北市都市計畫委員會 劉委員秀玲、詹委員勳敏、遲委員維新、蕭委員麗敏、黃委員台生、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、簡委員伯殷、林委員光彥、鄭委員凱文、謝委員慧鶯、簡委員裕榮、劉委員玉山

列席者：臺北市都市更新處 陳執行秘書建華、臺北市都市更新處 簡執行秘書瑟芳、臺北市府財政局 陳幹事進祥、臺北市府財政局 黃幹事宏玲、臺北市府財政局 許幹事珍妮、臺北市府財政局 戴幹事國正、臺北市府地政局 鄭幹事益昌、臺北市府地政局 洪幹事于佩、臺北市府地政局 吳幹事丹鈴、臺北市府地政局 沈幹事冠佑、臺北市府交通局 吳幹事瑄俞、臺北市府交通局 梁幹事筠翎、臺北市府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市府社會局 許幹事韶芹、臺北市府文化局 黃幹事若津、臺北市府文化局 蔡幹事佩欣、臺北市建築管理工程處 王幹事光宇、臺北市建築管理工程處 甘幹事子楠、臺北市府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市府工務局新建工程處 丁幹事仲仁、臺北市府法務局 王編審品心、臺北市府消防局 林幹事清文、臺北市府都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠、臺北市府都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿、臺北市府都市發展局都市設計科 謝幹事旻成、臺北市都市更新處 袁幹事如瑩、臺北市都市更新處 江幹事中信、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公會、台北市不動產開發商業同業公會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、臺北市府政風處、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市都市計畫技師公會、恆業法律事務所、臺北市府財政局(討1)、臺北市府都市發展局住宅企劃科(討1)、臺北市府消防局(討1)、臺北市府文化局(討1)

3)、內政部警政署保安警察第六總隊(討4)、臺北市都市更新處更新企劃科、內政部建築研究所(討1、2)、財團法人台灣建築中心(討1、2)、財政部國有財產署(討2、4)、財政部國有財產署北區分署(討2、4)、長虹建設股份有限公司(討1)、弘傑不動產事業股份有限公司(討1)、簡俊卿建築師事務所(討1)、葉美麗不動產估價師聯合事務所(討1)、尚上不動產估價師聯合事務所、宏邦不動產估價師聯合事務所(討1)、捷順國際開發股份有限公司(討2)、鄭誌明建築師事務所(討2)、景瀚不動產估價師聯合事務所(討2)、林麗雅(討2)、林麗雅*(討2)、林麗貞(討2)、林麗貞*(討2)、林麗貞**(討2)、洪福欽(討2)、林盛文(討2)、陳玉偵(討2)、陳麗雪(討2)、施伯融(討2)、蔡烈里(討2)、蔡榮里(討2)、蔡澤里(討2)、聖得福建設開發股份有限公司(討3)、建福都更股份有限公司(討3)、陳福助建築師事務所(討3)、遠見不動產估價師事務所(討3)、元宏不動產估價師聯合事務所(討3)、台住不動產估價師事務所(討3)、林春(討3)、大稻埕基督長老教會(討3)、王天賜(討3)、吳國勝(討3)、潘雅琪(討3)、程建豪(討3)、巧洋實業股份有限公司(討4)、簡俊卿建築師事務所(討4)、楊振山(討4)、王碧洲(討4)、張永芳(討4)、張永佳(討4)、陳維燃(討4)、陳維燃*(討4)、洪秋敏(討4)、洪秋敏*(討4)、余玉媛(討4)、張王素卿(討4)、連三和(討4)、劉武忠(討4)、劉馨睿(討4)、劉庭睿(討4)、劉懿萱(討4)、江麗雪(討4)、張蕙蘭(討4)、楊惠菊(討4)、林碧玉(討4)、林正義(討4)、林麗花(討4)、葉瓊玉(吳惠玉代收)(討4)、廖金助(討4)

副本：

備註：

- 一、本市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13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25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，出列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。
- 八、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。

臺北市政府

臺北市都市更新及爭議處理審議會
第388次審議會會議資料(討1)

108 年 8 月 26 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388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、討論提案		
(一)「擬訂臺北市萬華區福星段四小段371地號等4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 林雯萱 2781-5696#3060)	09:00~09:40	1
(二)「擬訂臺北市萬華區直興段二小段500地號等9筆土地都市更新事業計畫案」涉及調整更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 曾少宏 2321-5696#3063)	09:40~10:20	15
(三)「擬訂臺北市大同區延平段一小段314地號等36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 陳建男 2781-5696#3189)	10:20~11:10	21
(四)「擬訂臺北市松山區敦化段四小段261地號等67筆土地都市更新事業計畫案」涉及都市更新範圍審議案(承辦人：事業科 陳信嘉 2781-5696#3087)	11:10~12:00	33

備註：

- 1、依108年8月15日府都新字第1083012082號開會通知單辦理。
- 2、會議日期為108年8月26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。
- 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。

臺北市政府都市發展局舉行會議注意事項

- 一、臺北市政府都市發展局（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，由主持人加以斟酌分配調整。
- 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

討論提案(一)：「擬訂臺北市萬華區福星段四小段371地號等4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 林雯萱 2781-5696#3060)

一、更新案基本資料

實施者	長虹建設股份有限公司	
基地位置	萬華區康定路以西、峨眉街以南、雅江街以東及康定路30巷以北所圍之街廓範圍內，非完整街廓	
更新單元面積	1,516.00m ²	
土地使用分區	商四(建蔽率75%、容積率800%)	
實施方式	權利變換	
劃定方式	公劃	
公、私有土地比例	公有地	國有地：臺北市府都市發展局16m ² (1.06%) 市有地：臺北市府消防局1,330m ² (87.73%) 本案係由臺北市府經由公開評選程序委託實施都市更新事業，並於104年9月15日由臺北市府與實施者簽訂契約。
	私有地	私有地：170m ² (11.21%)
同意比例	本案係依據都市更新條例第9條申請獲准實施都市更新事業，故無須檢討都市更新條例第22條同意比例。	

二、相關辦理流程

- (一) 101年09月17日 公告「劃定臺北市萬華區福星段四小段371地號等4筆土地為更新地區」。
- (二) 105年04月19日 實施者舉辦事業計畫及權變計畫公聽會。
- (三) 105年05月11日 實施者擬具事業計畫及權利變換計畫報核。
- (四) 105年09月09日至105年10月08日 辦理公開展覽30日。
- (五) 105年09月29日 更新處舉辦公辦公聽會。
- (六) 106年04月12日 召開幹事及權利變換計畫審查小組會議。
- (七) 107年12月06日 召開幹事及權利變換計畫審查小組複審會議。
- (八) 108年07月23日 舉行聽證

三、本案幹事及權變小組複審意見、實施者說明暨修正情形及審查意見：

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
(一)財政部國有財產署(書面意見) 查旨案更新單元範圍內原本署經管同小段373地號國有土地，業奉行政院106年4月18日院授財產公字第10600093560號函核准撥用，並於106年7月11日辦竣管理機關變更登記為貴局(臺北市政府都市發展局)，故本案已無本署經管國有土地，爾後相關會議請貴局(臺北市政府都市發展局)秉管理機關權責逕行表示意見，且無須再通知本分署。另查來函所覆會議資料一、更新案基本資料，國有土地之管理機關誤植為財政部國有財產署，請於日後相關會議予以更正，以符實際。	敬悉。	—
(二)臺北市政府財政局(公有土地管理機關) 1. 本案銷售管理費率雖經實施者調降為5%，惟因目前提列共同負擔費用比例33.53%仍高於委託實施契約第6.1條約定之共同負擔比例(最高不得超過32.47%)，仍請實施者調降本案銷售管理費率及共同負擔比例。 2. 本案請實施者說明本府消防局使用空間內污排水配管規劃內容及協調進度，後續並請確依本府工務局衛生下水道工程處107年3月15日北市工衛營字第10731144300號函檢附相關配管方式經本府消防局同意之書面資料送該處辦理污水審查。 3. 葉美麗估價報告書附件所示有關臺北好好看容積獎勵前後對土地價格影響之獎勵容積額度表未計入綠美化獎勵容積0.71平方公尺，且獎勵前後土開法估算土地單價未有變動顯不合理，亦與估價報告書第113頁數值不一致。本次估價報告是否確實已計入綠美化獎勵容積，請釐清修正。	1. 本案目前提列共同負擔費用計算之共同負擔比例雖較實施契約約定之共同負擔比例為高，但本案於計算土地所有權人共同負擔費用及應分配權利價值等相關計算皆以約定之共同負擔比例32.47%計算，符合實施契約約定。銷售管理費率及共同負擔比例未來尊重審議結果。 2. 依107年3月7日台北市市民服務中心協調會議紀錄辦理，就污排水管規劃和消防局進行協調，為避免污水管幹管轉管位於消防隊室內空間上方，經雙方同意後，調整消防隊一、二、三樓室內之隔間規劃，及調整四~十五樓部分住宅單元的廁所位置，以避免污水幹管經過消防隊室內空間上方，調整後之圖說已發函消防局備查。另後續於本案建照申請時，將依規定辦理污水管線審查。(事業計畫p.10-12至p.10-18及p.附錄-56) 3. 已修正計入綠美化獎勵容積。(估價報告書p.87至p.88)	1. 實施者已說明，請財政局表示意見，提請大會討論。 2. ~3 實施者說明已依審查意見修正。

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
4. 本案於本府調整選配後，公共住宅棟(A棟)已非全由公有土地選配，本府前以106年8月11日府財開字第10630807000號函併請實施者確依本局106年7月19日召開第2次公有房地選配協調會議結論，配合本府公共住宅集中管理之需要調整規劃設計，請實施者說明上開事項之辦理情形。另計畫書內有關公宅戶數配比(事業計畫第10-5頁)及實施契約保障本府分回面積檢核(權利變換計畫第13-4頁)請一併修正。	4. 本案依市府選配結果分配更新後房地，因市府未完全選配公共住宅棟(A棟)致剩餘房屋由實施者獲配，市府選配之房屋確實已集中，雖未完全選配公共住宅棟(A棟)仍無影響公共住宅集中管理乙事。另計畫書內有關公宅戶數配比及實施契約保障本府分回面積檢核已修正。(事業計畫p.10-5及權變計畫p.13-4)	4. 實施者已說明，請財政局協助檢視，提請大會討論。
5. 事業計畫第10-38頁：本案取消北側峨嵋街植栽是否影響綠建築獎勵申請，或已用其他規劃滿足其得分？請實施者說明。	5. 北側峨眉街植栽，種植於公有人行步道上，因非屬基地範圍，綠建築檢討時並未計入綠化量計算。故取消植栽後，不會影響綠建築檢討值。(事業計畫p.10-38)	5. ~7已修正。
6. 事業計畫第15-3頁：營建費用計算說明中，地上16層、地下3層建築物且其地下層數超過3層者，其超建樓層應加計造價，故地下5、6層之「未」加成樓層單價應屬誤植，請實施者修正。	6. 已修正。(事業計畫p.15-3及權變計畫p.10-3)	
7. 事業計畫第15-4頁：營建費用估算表內成本百分比似未隨同營建費用金額修正進行調整，請釐清修正。	7. 已修正。(事業計畫p.15-4及權變計畫p.10-4)	
8. 權利變換計畫第11-2頁：更新後一樓單價為每坪118.70萬元，前次為每坪115萬元，請說明本次變動原因。	8. 本案1-6樓採建築結構SRC遵照委員意見增加修正率後價格略往上調整，本次更換租金成交案例修正後一樓單價為每坪118.9萬元。(權變計畫p.11-2及估價報告書p.146)	8. 實施者已說明，請財政局協助檢視。
9. 權利變換計畫第17-3頁：車位分擔基地權利範圍分母應為100,000，請修正誤植。	9. 已修正。(權變計畫p.17-3)	9. 已修正
10. 不動產估價報告書(葉美麗)： (1) 第3頁建物應有部分面積(23,757.30平方公尺)與權利變換計畫表13-1建物總面積(23,922.87平方公尺)不一致，請釐清修正。 (2) 第6頁、第149頁更新前土地權利價	10. (1) 估價報告書所載建物應有部分面積(23,691.29m ²)與權利變換計畫建物總面積(23,965.35m ²)不同係因一樓消防車停車位空間面積(274.06m ²)，一樓消防車停車位空間登記予消防局但以車位計價，故估價報告書面積未計入一樓消防車停車位空間與權利變換計畫建物面積不一致。(估價報告書p.摘3及權變報告書p.13-1) (2) 已修正。(估價報告書p.摘6、p.123、	10. (1)~(2) 實施者已說明，請財政局協助檢視。

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見																														
值表內數值與權利變換計畫表11-2不一致，請併同權利變換計畫附錄估價摘要表4修正。	p. 124及權變報告書p. 11-1)																															
11. 不動產估價報告書（尚上）：第94頁原容積或其他獎勵容積率一項之調整率似與領銜評估數值差異略大，試算後係以全案基準容積之1.53%計算，而非僅以371-2地號單筆土地計算，請確認該計算方式是否恰當。	11. 經重新檢討後，基準容積面積設定有誤，已修正，獎勵後允建容積率由801.53%修改為813.73%，原容積或其他獎勵容積調整率由0.15%修改為1.36%，並補充其計算過程。（估價報告書p. 94)	11. ~12 實施者已說明，協助檢視。																														
12. 不動產估價報告書（宏邦）：第137頁371-2地號容積調整率計算說明中，A基地獎勵後容積為813.73%，請補充計算過程。	12. A基地為371、371-2、373地號共3筆土地合併考量其基地允建容積率，計算過程詳如下表：（估價報告書p. 137)																															
	<table><tr><th>地號</th><th>土地面積 (m²)</th><th>法定容 積率</th><th>獎勵 容積</th><th>允建容 積</th><th>允建容面 積(m²)</th></tr><tr><td>371</td><td>175.00</td><td>800%</td><td>0%</td><td>800.00%</td><td>1,400.00</td></tr><tr><td>371-2</td><td>1,155.00</td><td>800%</td><td>2%</td><td>816.00%</td><td>9,424.80</td></tr><tr><td>373</td><td>16.00</td><td>800%</td><td>0%</td><td>800.00%</td><td>128.00</td></tr><tr><td>合計</td><td>1,346.00</td><td></td><td></td><td>813.73%</td><td>10,952.80</td></tr></table>	地號	土地面積 (m ²)	法定容 積率	獎勵 容積	允建容 積	允建容面 積(m ²)	371	175.00	800%	0%	800.00%	1,400.00	371-2	1,155.00	800%	2%	816.00%	9,424.80	373	16.00	800%	0%	800.00%	128.00	合計	1,346.00			813.73%	10,952.80	
地號	土地面積 (m ²)	法定容 積率	獎勵 容積	允建容 積	允建容面 積(m ²)																											
371	175.00	800%	0%	800.00%	1,400.00																											
371-2	1,155.00	800%	2%	816.00%	9,424.80																											
373	16.00	800%	0%	800.00%	128.00																											
合計	1,346.00			813.73%	10,952.80																											
	註：1. 允建容面積=土地面積*允建容積 2. 獎勵後容積813.73%=總體允建容面積/土地總面積																															
(三)地政局 洪幹事于佩(書面意見) 針對葉美麗不動產估價師聯合事務所估價報告書意見如下：																																
1. 前次幹事意見（二），P80-85、118-122請依不動產估價技術規則第22條規定，詳予查證確認土地比較標的4及比較標的17，所採大同區玉泉段二小段363-3地號等16筆土地交易案例，其向政府承購價格是否已含更新效益，並詳加說明查證過程。如確含更新效益，請依不動產估價技術規則第23條規定，先做適當之調整，如調整係數難以掌握，則建議不予採用。	1. 遵照辦理刪除案例4。由於當地土地交易稀少，更無大面積交易，故擴大區域及不同產品作修正，為多方參考、比較，特多採用比較標的4及17，其屬大同區玉泉段二小段363-3地號等16筆土地交易案例，乃為向政府承購之土地亦作為都更範圍，本所認為修正後參考性佳，惟仍遵照委員建議刪除之。則擴大條件蒐尋仍無類似條件大面積土地交易，故採用之比較案例面積皆為小坪數，特此說明。（估價報告書p. 55~60及p. 93~96)	1. ~6 實施者說明已依審查意見修正，請地政局協助檢視後，提請大會討論。																														
2. 另P122比較標的17有試算價格間差距達19.4%情形，差異偏大，建議不予採用或更換案例。	2. 比較標的17刪除後試價格差異為6.4%。（估價報告書p. 97)																															
3. P171、187、203更新後建物採用部分SRC、部分RC最高建材等級(第三級)建築，依事業計畫第15-3頁更新後建物營建單價達178,850元/坪，應優於更新後一般事務所、一般住	3. 本案B1-6樓建築結構採SRC，其餘樓層採RC本次各比準戶重新調整建築結構並修正建築設計；經整體修正後已符合市場成交行情。更新後各比準戶結構改以SRC																															

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
家、套房比較法所採比較標的(一般樓高12-15層之RC建案),卻完全未於建材配備項予以反映修正,似不符市場正常交易情形,請檢視調整。 4. P171、187更新後建物總樓層達22層,然一般事務所、住宅比較價格、比較租金評估所選用之比準標的均介於12-15層,參考北市都市更新鋼筋混凝土的造價基準,12-15層樓與22層樓的造價差異約44,958萬元/坪,但其建築設計項,卻全未反映樓高對於建築設計成本以至於房價的影響,似不合理,請檢視調整。 5. 更新後店面、一般事務所、一般住家、套房收益法的部分,請依內政部94年7月11日台內地字第0940009736號函示,至少選取一項實際成交且有成交價格之案例作為比較標的,以免對正常情況下形成之合理價格掌握性不足。 6. 其他二家如有類同情形,請一併調整。	建材重新調整。經整體修正如下表已符合市場成交行情3樓因面積達452.51坪,故修正後略低於更新前合併後價格。(估價報告書p.151、167、183) 4. 更新後建物造價差異雖達4萬多元,但造價無法完全反映在售價上,每個案件仍受限於區域行情及購屋需求對行情的認知,以萬華區而言該單價已相對高價。部分案例樓層雖較低但設計採石材外牆外觀氣派,各案例視個別條件於建物結構、建築設計分別各修正1%或不修正。(估價報告書p.151、167) 5. 遵照辦理,各更換一個實價登錄之租金案例。(估價報告書p.133、153、169、185) 6. 遵照辦理。	
(四)交通局 梁幹事筠翎(黃啟峰代)(書面意見) 本局無意見。	敬悉。	---
(五)消防局 吳幹事尚欣(書面意見) 前次意見已說明。	敬悉。	---
(六)都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見) 本科無意見。	敬悉。	---
(七)權變小組 張助理教授杏端 前次意見皆已修正。	敬悉。	---
(八)詹委員勳敏 1. 有關更新前各宗土地劃分方式,應該請楚說明,本案是因有公宅使用,管理機關皆為臺北市政府都市發展局,這樣的方式說明較為周全。 2. 估價條件內371-2地號土地說明依法定容積與台北好好看容積獎勵折減,請問本案將371、371-2及373地號等3筆土地作為比準地,請說明比準地已包含台北好好看容積獎勵的土地,如何計算折減請說明。	1. 遵照辦理。(估價報告書p.51) 2. 同一、財政局意見。(估價報告書 p.52、88、89、90)	1. ~3 實施者說明已依審查意見修正,請地政局協助檢視後,提請大會討論。

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
3. 將371、371-2及373地號等3筆土地作為比準地，容積計算請補充於備註欄。	3. 容積計算請參見附件土地開發分析表。(估價報告書p. 89)	
(九)何委員芳子(書面意見) 均已修正或說明，無其他意見。	敬悉。	--
(十)權變小組 陳委員玉霖 葉美麗估價報告書 1. 公有土地劃分請為一宗土地理由說明。 2. p. 53建物結構都寫RC三級，實際本案為地上一至六為SRC，其餘為RC，成本皆以RC三級提列，但於更新後價格評估，P. 152、P. 157、P. 168、P. 171、P. 173及P. 176等地方，卻載明SRC，請釐清報告書結構及補充價格如何調整。 3. p. 84及P. 121，請清楚說明可建容積率813%和560%調整過程。 4. p. 87及p. 110土開法總銷售樓地板面積表內2~3樓為一般事務所，但於p. 108各樓層價格表中確是2樓店鋪、3樓一般事務所，且2F價格是以1F店鋪價格之60%推估；請確認2F之用途是一般事務所或店鋪？並檢討價格是否調整？相同情況於P. 124、P. 146及P. 144請一併檢討。另p. 110、p. 146，2樓一般事務所 5. p. 111基準地土地價格，比較法為539萬元/坪，價格權重為45%、土開法為442萬元/坪，價格權重為55%，兩法差異過大，請再檢討。 6. p. 114更新前各宗土地價格調整率請補充說明。 7. p. 147合併後土地價格，比較法547.8萬元/坪，價格權重為50%、土開法452.1萬元/坪，價格權重為50%，兩法差異過大，請再檢討；且權重與基準地價格不同，請說明理由。。 8. p. 150 1-3F消防局目前1-2F以店面評估、3F以一般事務所評估，是否應以一般事務所較為合適，請再檢視說明。	1. 更新後規劃作為公共住宅，管理機關皆為臺北市政府都市發展局，故劃分為一宗。(估價報告書p. 51、52) 2. 本案1-6樓採SRC，7樓以上採RC，故整體建物結構採修1%以下皆同。(估價報告書p. 127、133) 3. 檢附土地開發分析表並於報告書內敘明(估價報告書p. 59、60、96、98) 4. 本案為第四種商業區，依最有效利用原則，故更新後以2樓為店鋪，3樓為一般事務所評估之。報告書各土開分析皆以2樓作為店鋪評估，文字誤植部分已修正。(估價報告書p. 62、85、99、119、121) 5. 刪除案例4及17，修正後試算價格差異符合不動產估價技術規範。(估價報告書p. 86) 6. 遵照辦理。(估價報告書p. 89) 7. 經修正後試算價格差異符合不動產估價技術規範。(估價報告書p. 122) 8. 本次以一般正常狀況下最有效使用狀態評估，本案所處區域環境依商業區使用，假設不作消防局使用2樓仍有店鋪效用。(估價報告書p. 125)	1. -14實施者說明已依審查意見修正，請地政局協助檢視後，提請大會討論。

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
9. p. 157、p. 173店舖租金表達擬租(已成交)，請明確表達價格種類。 10. 文字敘述與表格不符：p. 198一般住家價格64.3萬元/坪與表64.5萬元/坪，p. 214套房價格64.2萬元/坪與表64.8萬元/坪不一致，請修正。 11. p. 217車位單價(元/坪)表示錯誤請改為為單價(元/個)。 12. p. 223 2F價格是以1F店舖價格之60%推估，請說明評估依據。 13. p. 227更新單元露臺面積計算，其權利價值分別為1/3、1/4、1/5及1/6之理由請敘明。 14. p. 236露臺總價(元/坪)單位應為元，請表明露臺單價。	9. 已各更換一實價登錄成交案例，並修正591案例為擬租價格。(估價報告書p. 133、153) 10. 遵照辦理修正。(估價報告書p. 178、194) 11. 遵照辦理修正。(估價報告書p. 197) 12. 一、二樓有內梯通達依市場交易習慣採一樓價格60%計算。(估價報告書p. 203) 13. 露臺面積以不超過主建物面積三分之一為基準採建坪單價三分之一計價，超過之部分依效用遞減原則修正。(估價報告書p. 207) 14. 遵照辦理。(估價報告書 p. 216)	
(十一)都市更新處 1. 實施者與本府實施契約之共同負擔比例為33.47%，惟本案共負33.53%，請實施者調降。 2. 建築設計涉鄰避設計與鄰避設施(包含變電箱、發電機室、排風口、中繼水箱、污水管線、垃圾儲藏室及車道等)之位置，請於圖面用符號或標誌載明清楚。 3. 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. 本案面積(1516m^2)與都市更新計畫書所載面積(1526m^2)相左，請實說明並補充於事業計畫書中。 5. 依本案都市更新計畫書整體規則構	1. 本案目前提列共同負擔費用計算之共同負擔比例雖較實施契約約定之共同負擔比例為高，但本案於計算土地所有權人共同負擔費用及應分配權利價值等相關計算皆以約定之共同負擔比例32.47%計算，符合實施契約約定。共同負擔比例未來尊重審議結果。 2. 本案設置之發電機室、進排風口、垃圾貯存空間、車道等皆已標註相關平面圖上，另污水管線則集中設置於管道間及廁所天花版內，污水管僅四樓有穿越住宅室內者，已清楚標示位置於該層平面圖上。(事業計畫p. 10-12、p. 10-15、p. 10-26至p. 10-31) 3. 已補充標示更新成果告示牌，設置於基地東北側騎樓轉角處地坪上，並標示相關尺寸。(事業計畫p. 10-12) 4. 371-2地號於更新計畫書當時土地面積為1,164m^2，於民國103年該筆土地面積更正為1,155m^2(減少9m^2)；373地號於更新計畫書當時土地面積為17m^2，於民國103年該筆土地面積更正為16m^2(減少1m^2)，故本案面積1,516m^2與都市更新計畫書所載面積1,526m^2(減少10m^2)不同，以上已補充於計畫書中。(事業計畫p. 6-6) 5. 已補充標示基地南側2公尺退縮範圍供	1. 實施者已說明，請財政局表示意見後，提請大會討論。 2. -3 實施者已修正。 4. ~5 實施者已說明。

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
想及本市本市都委會101年6月28日第636次委員會決議(二)「更新地區南側之計畫道路退縮留設補足8公尺，提供作道路使用，計入法空」原本案南側退縮部分，其中2米請補充標示供人行車行，並與道路順平。	人行及車行使用，並標示與計畫道路順平。(事業計畫p.10-12)	
(十二)會議結論 1. 請將幹事會議審查意見列表說明並納入計畫書內載明。 2. 容積獎勵部分： (1)容獎△F5-1、△F5-3已依規定檢討，獎勵值提審議會討論。 (2)容獎額度已依幹事會意見及都審意見修正酌減，餘提審議會確認容獎額度。 3. 建築設計部分： (1)1F至3F消防局空間建築請圖示空調主機位置室外機請併建築物立面整體規劃檢討，並補繪圖示。 (2)屋頂突出物與框架請依實際需求檢討調降，及喬木植栽請補充說明防風性與固定方式。 (3)地下室開挖連續壁因緊鄰地界線，是否影響人行道植栽之處理，請檢討說明。 (4)建築設計涉鄰避設計與鄰避設施(包含變電箱、發電機室、排風口、中繼水箱、污水管線、垃圾儲藏室及車道等)之位置，請於圖面用符號或標誌載明清楚。 (5)依本市都委會101年6月28日第636次委員會決議(二)「更新地區南側之計畫道路退縮留設補足8公尺，提供作道路使用，計入法空」及都市更新計畫書所載整體規劃構想，與本案規劃相左，請說明。	1. 遵照辦理。(p.綜-6至p.綜-16) 2. 敬悉。 3. (1)本案消防隊1F至3F樓之空調主機，全部統一集中設置於建築物西側2F至3F陽台上，設置位置已標示於空調配置圖上。(事業計畫p.11-5) (2)本案屋頂高度為8.5公尺，已按實際需求設置，突出物與框架高度也已經都審委員會討論後同意設置高度，另本案都市設計審議已經都審委員審議完畢並核定在案。另屋頂喬木植栽之選用係屬樹型驕小如白水木、緬梔等之小喬木，耐風性良好。喬木以木樁支撐或地下支架加固，可有效防風。(事業計畫p.附錄-49及p.11-17) (3)已取消人行道植栽設計。(事業計畫p.11-10) (4)本案設置之發電機室、進排風口、垃圾貯存空間、車道等皆已標註相關平面圖上，另污水管線則集中設置於管道間及廁所天花板內，污水管僅四樓有穿越住宅室內者，已清楚標示位置於該層平面圖上。(事業計畫p.10-12、p.10-15、p.10-26至p.10-31) (5)已補充標示基地南側2公尺退縮範圍供人行及車行使用，並標示與計畫道路順平。(事業計畫p.10-12)	1. - 2. - 3. (1)-(3)實施者已補充說明。 (4)實施者已修正。 (5)請實施者說明後，提請大會討論。

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
(6) 本案請實施者說明本府消防局使用空間內污排水配管規劃內容及協調進度，後續並請確依本府工務局衛生下水道工程處107年3月15日北市工衛營字第10731144300號函檢附相關配管方式經本府消防局同意之書面資料送該處辦理污水審查。	(6) 依107年3月7日台北市市民服務中心協調會議紀錄辦理，就污排水管規劃和消防局進行協調，為避免污水管幹管轉管位於消防隊室內空間上方，經雙方同意後，調整消防隊一、二、三樓室內之隔間規劃，及調整四~十五樓部分住宅單元的廁所位置，以避免污水幹管經過消防隊室內空間上方，調整後之圖說已發函消防局備查。另後續於本案建照申請時，將依規定辦理污水管線審查。(事業計畫p. 10-12至p. 10-18及p. 附錄-56)	(6) 請實施者說明後，消防局協助檢視，提請大會討論。
(7) 事業計畫第10-38頁：本案取消北側峨嵋街植栽是否影響綠建築獎勵申請，或已用其他規劃滿足，請實施者說明。	(7) 北側峨嵋街植栽，種植於公有人行步道上，因非屬基地範圍，綠建築檢討時並未計入綠化量計算。故取消植栽後，不會影響綠建築檢討值。	(7) 實施者已說明。
4. 財務計畫部分： 實施者與本府實施契約之共同負擔比例為33.47%，惟本案共負33.53%，請實施者調降。	4. 本案目前提列共同負擔費用計算之共同負擔比例雖較實施契約約定之共同負擔比例為高，但本案於計算土地所有權人共同負擔費用及應分配權利價值等相關計算皆以約定之共同負擔比例32.47%計算，符合實施契約約定。共同負擔比例未來尊重審議結果。	4. 實施者已說明，提請大會討論。
5. 估價報告部分： (1) 本案371-2地號市有土地尚有空地綠美化容積獎勵尚未核發，請實施者儘速申請空地綠美化容積獎勵，俾合理估算市有土地更新前後權利價值。	5. (1) 已核發，詳都市設計及土地使用開發許可核定函。(事業計畫p. 附錄-48)	5. 實施者已說明。
(2) 權利變換計畫第11-2頁：更新後一樓單價為每坪118.70萬元，前次為每坪115萬元，請說明本次變動原因。	(2) 本案1-6樓採建築結構SRC遵照委員意見增加修正率後價格略往上調整，本次更換租金成交案例修正後一樓單價為每坪118.9萬元。(權變計畫p. 11-2及估價報告書p. 146)	
6. 本案面積(1516m ²)與都市更新計畫書所載面積(1526m ²)相左，請實施者說明並補充於事業計畫書中，併同提審議會審議。	6. 371-2地號於更新計畫書當時土地面積為1,164m ² ，於民國103年該筆土地面積更正為1,155m ² (減少9m ²)；373地號於更新計畫書當時土地面積為17m ² ，於民國103年該筆土地面積更正為16m ² (減少1m ²)，故本案面積1,516m ² 與都市更新計畫書所載面積1,526m ² (減少10m ²)不同。(事業計畫p. 6-6)	6. 實施者已說明。
7. 本案因屬公辦都更案件，倘實施者配合各主管機關之需求修正意見，	7. 敬悉。	

幹事及權變小組複審意見	實施者說明暨修正情形	審查意見
得逕予修正計劃內容。 8. 公有地管理機關、承辦科、幹事及委員所提之相關意見，請覈實檢討修正，並請於接獲會議紀錄後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，申請召開聽證。	8. 遵照辦理。	

四、本案提請大會討論事項：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關本案建築規劃設計是否符合建管相關法令規定，請實施者說明，並請建管處表示意見後，提請大會討論。
2. 本案公共住宅規劃設計及本府消防局使用空間規劃，請實施者說明，並請都市發展局住宅企劃科及消防局表示意見後，提請大會討論。
3. 本案基地南側退縮2公尺供人行及車行使用，是否符合更新計畫書都委會決議事項，請實施者說明後，提請大會討論。

(二) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(3%)、銷售管理費(5%)，共同負擔比例為33.63%高於實施契約內約定之共同負擔比例(不得高於32.47%)，請實施者說明，並請財政局表示意見後，提請大會討論。

(三) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形及2樓以上均價680,482/坪，請實施者說明後，並請地政局表示意見後，提請大會討論。

(四) 建築容積獎勵部分

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度m ² (佔法定容積%)	建議獎勵額度m ² (佔法定容積%)	審查說明
△F3	更新時程	727.68m ² (6.00%)	727.68m ² (6.00%)	1. 本更新單元101年9月17日核定劃定。 2. 105年5月11日實施者擬具都市更新事業及權利變換計畫提出申請符合本項規定，擬同意給予。
△F5	1. 考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計、無障礙環	727.68m ² (6.00%)	—	本項獎勵以上限值提列之必要性，請實施者提出具體符合本項獎勵對環境之地域調和性及正面貢獻度後，提請大會審決。

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度m ² (佔法定容積%)	建議獎勵額度m ² (佔法定容積%)	審查說明
	境、都市防災			
	3. 供人行走之地面道路或騎樓	250.73m ² (2.07%)	--	1. 本項獎勵由更新處覈實計算後擬予同意。 2. 請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，亦於住戶規約中載明。
	6. 建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積	970.24m ² (8.00%)	970.24m ² (8.00%)	1. 本案擬申請黃金級綠建築。 2. 依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」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. 請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列。 4. 本項獎勵請實施者說明後，提請大會審決。
△F	總獎勵額度	2,676.33m ² (22.07%)	--	未超過法定容積之1.5倍上限，符合規定。
臺北好好看系列二獎勵		185.51m ² (1.53%)	--	1. 本案申請臺北好好看系列二部分，應達成綠美化之18個月使用期限，始得申請。 2. 請實施者說明目前綠美化執行成果及都市設計辦理情形後，提請大會確認。

(五) 聽證紀錄

發言次序	答覆	建議
1. 臺北市政府財政局(當事人)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀) (1)事業計畫第10-12頁：本次修正後地上1層消防車庫刪除勤務車車位	1-1實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司楊雅婷副理 (1)第1點，消防車位配置調整，經實施者與消防局溝通確認依實際需求空	提請大會討論。

發言次序	答覆	建議
(450×190)配置，調整原因及是否符合實施契約第5.1.3.3條約定之消防公務需求空間規劃，請實施者與消防局說明。。 (2)事業計畫第15-9頁：本案共同負擔比例33.63%仍高於委託實施契約第6.1條約定之共同負擔比例（最高不得超過32.47%），仍請實施者調降本案銷售管理費率及共同負擔比例。 (3)事業計畫第16-1頁：有關委託實施契約要求消防局分配地下層25個機車位，建議於相關章節補充說明機車位範圍，以利後續使用管理。 (4)事業計畫附錄16：請實施者補附108年2月26日函文附件圖說。 (5)權利變換計畫第11-1頁：本次修正後消防局經管市有土地更新前權利價值比例由90.0231%減少為89.5070%，請實施者說明。 (6)權利變換計畫第13-4頁：實施契約保障本府分回面積檢核中，公共住宅主建物面積請以所有權人為臺北市者計算。 (7)不動產估價報告書（葉美麗）： 1. 第88頁：有關台北好好看獎勵對土地價值之影響分析，係由371-2地號含台北好好看獎勵後容積率約816.06%，進而推算台北好好看獎勵之容積修正約1.64%，但附件土地開發分析表未能對應出計算獎勵前後之土地單價，請釐清修正。 2. 第89頁：本次於各筆土地比較項目中，除台北好好看系列獎勵，另新增比較項目「容積修正」，雖於第	間規劃，並經消防局同意備查。 (2)第2點，共負比例雖高於委任契約，但計算所有權人權值時係以實施契約約定比例計算，銷售管理費率及共負比後續尊重審議會審議結果。 (3)第3、4、6點，事業計畫及權利變換計畫需補充及修正之內容後續併同審議會意見一併修正。 1-2實施者受任人：葉美麗不動產估價師聯合事務所葉美麗所長 (1)第5點，價值比例減少之原因，為：原將371及371-2視為一筆調整，因371-2有台北好好看系列獎勵，審議時貴局與委員皆有意見，故遵照委員意見將二筆分別修正，故影響比值略為下降。 (2)第7點 1. 第88頁台北好好看獎勵之容積修正 $371-2$地號面積1155m^2， $(1155\text{m}^2 \times 800\% + 185.51\text{m}^2) \div 1155\text{m}^2 = 816.06\%$ $[(816.06\% \div 800\%) - 1] = 2.0075\%$ 台北好好看獎勵之容積修正$2.0075\% \div (1 + 22.07\%) = 1.6445\%$ 2. 第89頁容積修正調整依據 371地號容積率800%土地開發價格4,363,249元 $371-2$地號容積率816.06%土地開發價格4,476,047元 372地號容積率800%土地開發價格4,363,249元 373地號容積率800%土地開發價格4,363,249元 比準地371、371-2、373地號合併為一宗，容積率813.78%土地開發價格	

發言次序	答覆	建議																				
88頁補充「容積修正以土開法分析價格之差異為修正依據」，但未能從附表中了解容積修正調整依據（371-2地號調整率為+0.56%，其他三筆為-2%），請說明容積修正內容及是否重複調整。	4, 451, 121元 容積修正： <table><tr><td></td><td>比準容積率</td><td></td><td></td></tr><tr><td>容積率</td><td>813.78%</td><td>800%</td><td>816.06%</td></tr><tr><td>土地單價(元)</td><td>4, 451, 121</td><td>4, 363, 249</td><td>4, 476, 045</td></tr><tr><td>容積差異</td><td>100%</td><td>98%</td><td>100.56%</td></tr><tr><td>修正比例</td><td>100.00%</td><td>-2%</td><td>0.56%</td></tr></table>		比準容積率			容積率	813.78%	800%	816.06%	土地單價(元)	4, 451, 121	4, 363, 249	4, 476, 045	容積差異	100%	98%	100.56%	修正比例	100.00%	-2%	0.56%	
	比準容積率																					
容積率	813.78%	800%	816.06%																			
土地單價(元)	4, 451, 121	4, 363, 249	4, 476, 045																			
容積差異	100%	98%	100.56%																			
修正比例	100.00%	-2%	0.56%																			
3. 第90頁：合併前各筆土地價格總額加總後金額有差異，請釐清是否誤植。	(詳附土地開發分析表4份) 以上合併前各筆土地與比準地比較並無重複修正。																					
4. 第96頁：比較標的2與比較標的14為相同標的，惟可建容積率調整率（38%）與第59頁（26.47%）不一致，且亦與附件土地開發分析表價格差異比例30.20%不一致，請釐清修正。	3. 第90頁加總因371-2地號電子計算機小數點以下自動進位造成多1元，已修正為取到整數：1, 749, 258, 830元，加總無誤。																					
5. 第222頁：試算部份更新後部分單元之露台調整率與報告書所述之調整率不同，請釐清（以16F-A8為例，估算約1/5，但說明標示為1/4）。	4. 第96頁是求合併後容積率812.19%之土地比較價格，59頁是求合併前容積率813.78%比準地比較價格，兩者比較基礎不一樣，故修正率不會一致。																					
6. 部分比較標的（比較標的6、比較標的7、比較標的9、比較標的12、比較標的18等）成交單價係以扣除車位價格之成交總價除以建物面積所得，該建物面積是否包含車位面積，請釐清。	5. 露臺單價 登記面積/露臺面積小於33%，以1/3計價 登記面積/露臺面積大於33%，以1/4計價 登記面積/露臺面積大於70%，以1/6計價 計算過程以公式設定： 假設：登記面積/露臺面積 小於1/3，用露臺面積*露臺單價 大於1/3，用登記面積的1/3*露臺單價 故單價沒錯，總價計算時因面積過大效用遞減再予以修正。																					
7. 本次修正後刪除原比較標的4及比較標的17（大同區玉泉段二小段16筆土地），請修正第54頁相關文字及附件土地開發分析表，另比較標的號次（第64、70、101、126頁等）亦請順修。	6. 各比較標的之建物面積皆為已扣除車位後的面積。																					
(8)不動產估價報告書（宏邦）：第86、137頁有關371-2地號台北好好看系列二獎勵容積未計入綠美化獎勵容積0.71平方公尺，請修正。	7. 第54頁已刪除案例四之採用，另比較標的號次已順修無誤。																					
(9)不動產估價報告書（尚上）：第94	1-3實施者受任人：宏邦不動產估價師聯																					

發言次序	答覆	建議
頁有關371-2地號台北好好看系列二獎勵容積未計入綠美化獎勵容積0.71平方公尺，請修正。另請補充推算土地價格為492.9萬之土地開發分析表。	合事務所 蔣蕙筠 (1)第8點，有關綠美化獎勵容積後續併同審議會後依審查意見修正。 1-4實施者受任人：尚上不動產估價師聯合事務所 王鴻源 (1)第9點，有關綠美化獎勵容積部分，及補充土地開發分析表後續併同審議會後依審查意見修正。	
2. 臺北市都市發展局住宅企劃科(當事人)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀) (1)有關本案公共住宅部分，請實施者逕依107年5月21日北市都企字第10734106800號函復意見及都市更新程序辦理相關作業。	2-1實施者受任人：弘傑不動產事業股份有限公司楊雅婷副理 (1)有關都市發展局意見後續依規定辦理。	提請大會討論。

(六) 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議通過後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：