

正硯建築股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區臨沂段二小段316地號等4筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第二次都市更新幹事及權利變換計畫審查小組（B組）會議紀錄

壹、 時間：民國114年3月11日（星期二）下午3時15分

貳、 地點：臺北市都市更新處1703會議室

參、 主持人：葉家源執行秘書（江中信幹事代）

肆、 出列席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：倪敬敏

伍、 實施者（規劃單位）簡報：（略）

陸、 出列席單位及人員發言意見：

一、 農業部林業及自然保育署（公有土地管理機關）（出席並提供書面意見）

（一）合法建物拆遷安置費計算係以當地二層樓以上租金行情333元/平方公尺*建物面積117.36平方公尺*預計工期26.6個月=1,039,551元，本案都市更新權利變換計畫第二次幹事會版（第5-2頁）誤繕為1,038,783元（少768元），另查工程施工期間事業計畫：拾陸、實施進度（16-1頁）、權利變換計畫：拾貳、實施進度（12-1頁）工程施工工期均為114年10月至117年10月，與上開預計工期26.6個月不符，擬請更新實施者釐清。

（二）另泰安街3巷4號2樓職務宿舍目前有現職同仁配住，依本案都市更新權利變換計畫第二次幹事會版（第12-1頁）預計114年8-9月間辦理地上物騰空拆除，擬請更新實施者應提前於拆除工程開工前3個月通知本署，以利同仁安置作業。

二、 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

（一）本局以113年8月22日北市財開字第1133003684號函提供公展意見，經實施者回應後續配合修正者，會後請確實修正；另實施者回應已檢視或釐清、已修正部分，經查皆未修正完竣，爰請實施者將修正情形覈實載於回應綜理表。

（二）本案事業計畫及權利變換計畫於111年10月21日報核，並於112年3至4月間辦理公展，嗣經113年8月重新辦理第2次公展，並改用113年版工程造價要項提列營建費用，惟評價基準日未調整，爰請釐清是否

應按本府113年2月7日府授都新字第1136007311號函規定，改以分送方式辦理或由實施者撤案重新申請報核，並提請幹事會討論。

- (三) 本案實施者未參與分配，係由地主自行出資合併分回，爰請依提列總表規定，刪除財務計畫提列之讓受不動產契據之印花稅及營業稅，提請幹事會討論。
- (四) 本案提列動力驅動停車設備倉儲式費用計1,305萬5,000元（每部52萬2,000元），高於本市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項提列單價（每部39萬5,000元），請實施者說明是否配合上開參考單價調降，並提請幹事會討論。
- (五) 以建築師酬金標準表中級標準計算之建築師規劃設計費，請依通案刪除加計之法定工程造價2%，另建築師合約金額高於酬金標準表中級計算結果，請擇低提列，並提請幹事會討論。
- (六) 本案經實施者說明將提列信託費用，請檢附合約影本，或暫以報價單預估，後續再於權利變換計畫核定前檢附實際合約影本，並以價格低者為準。
- (七) 本案人事行政管理費（5%）及風險管理費（10.5%）之費率均依上限提列，請實施者說明合理性及必要性，並酌予調降。
- (八) 請實施者於都市更新審議資料表確實更新案件辦理過程。

三、 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

- (一) 本次係重行公展後召開第二次幹事及權變審查小組會議，請於審議表補充辦理過程。
- (二) 依112年9月5日（第一次）幹事及權變審查小組會議回應綜理表（綜-8），實施者回應本案為一般實施者；次查事業計畫頁11-1所載本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金並由土地所有權人按權利價值比率共同負擔（即權變計畫表8-10），以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付，惟查權變計畫章節拾、更新後分配結果，本案實施者無選配且無共同出資者，與一般實施者案件有異且不具合理性，請實施者說明並請更新處協助釐清。
- (三) 本案目前仍為事業計畫及權利變換計畫併送，雖重行公展但並非重新報核，事業計畫報核日（111年10月21日）及權變計畫評價基準日

(111年6月15日)均與第一次公展相同，然本次重行公展後，財務計畫之營建費用改採113年3月1日生效之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」，惟依本府113年2月7日府授都新字第1136007311號函說明二，於該版正式生效日前，申請報核之更新案原則應採用110年版本之工程造價，又倘屬事權併送案件而欲改以113年版本者，應改以分送方式辦理，事業計畫依自提修正幅度過大處理原則辦理，或由實施者撤案重新申請報核。是以，本案既無改以分送方式辦理，且權利變換計畫之評價基準日仍為111年6月15日，逕改以113年版工程造價計提，似與上開府函規定未符，請實施者依規定辦理並請更新處釐清。

- (四) 本案依廠商報價單提列倉儲式停車設備(25部)1,305萬5,000元，平均每部522,200元，高於工程造價要項規定之固定單價，請修正。另表13-1營建工程標準造價計算表之總計數(不含特殊因素費用)不會等於表13-2營造工程費用估算表之合計數(含特殊因素費用)，請釐正。
- (五) 表13-5建築規劃設計費估算表，因本案法定工程造價71,437,095元，超過60,000,000之級距應以7%計算，請修正。另本案以實際合約金額提列6,375,000元，高於中級費率計算之數值，請擇低提列。
- (六) 附錄檢具之都市更新規劃合約僅有536萬元，追加50萬元僅為廠商報價單，非正式合約，請補正。
- (七) 附錄檢具之3家估價合約，請將條約金額標示清楚，以利加總並檢核。
- (八) 附錄檢具之更新前測量費用報價單，如視為簡約，雖有實施者用印，惟無廠商用印，請補正。
- (九) 頁13-3貸款利率算式之貸款期間有誤，高於提列基準計算之32.6個月，請釐正。另附錄檢具之中華郵政一年期大額定存利率(評價基準日111年6月15日當時發布)查詢畫面有誤，請抽換。
- (十) 有關本案讓受不動產契據印花稅、營業稅之提列方式，請實施者及更新處先依上開第2點意見協助釐清。又倘本案確屬部分地主為共同出資者，因出資而分配之部分，是否應提列讓受不動產契據印花稅而並非營業稅?至於單純屬權利變換戶之地主分配部分(如公地主)，則應依提列總表規定提列營業稅，以上請更新處釐清。另頁13-7所示營業稅公式二，其中土地公告現值總值有誤，請釐正。房屋評定

現值1節，仍請列示（含標準單價、路段率）計算過程，本案路段率若涉巷內房屋、2樓以上者，請依規定進行減級調整。

- (十一) 本案公地主面積占比達21%，惟人事管理費率以上限5%提列，請檢討調降。另風險管理以10.5%提列，共同負擔比率26.75%，仍請補充說明合理性及必要性並載於計畫書內。
- (十二) 上開意見如涉及相關連動數值或權變計畫，請併同修正。
- (十三) 以上幹事意見僅供參，請法令機關更新處查核是否符合費用提列總表、工程造價及重要審議原則等規定，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。

四、地政局地價科 許加樺幹事（書面意見）

連邦(領銜)估價報告書：

- (一) 土地開發分析法及更新後價值評估之個別因素比較調整分析，請釐清下列項目：
 - 1. 勘估標的與比較標的間「建材、建築設計」之調整依據為何？建議於勘估標的與比較標的條件分析之備註補充說明(例如是否有耐震設計、綠建築或智慧建築等)，以利比較。
 - 2. 「建物結構」鋼筋混凝土造調整率有+3%及+2%，請釐清。
- (二) P. 55土地開發住宅均價推定過程漏計11樓，請釐清。
- (三) P. 138車位個別因素比較調整分析，比較標的一、二「樓層位置」為B3F，未予調整是否符合市場交易狀況？請再檢視。

五、地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

- (一) 表11-4土地他項權利登記清冊表
 - 1. 「債務人及債務額比例」及「設定義務人」欄請依登記謄本詳實填寫。
 - 2. 建請新增更新後「設定權利範圍」欄（請依更新後取得之土地權利範圍填載），以利後續登記作業。
- (二) 表11-5建物他項權利登記清冊表

1. 請補列3F-A、3F-B、4F-A抵押權轉載情形，「設定權利範圍」欄並請依更新後取得之建物權利範圍填載。
 2. 序號1戶別9F-4有誤植情形，請釐正。
 3. 序號6所有權人取得之戶別與表11-3不一致，請釐清。
- (三) 依表11-3清冊表共有部分之欄位，共有部分(1)及共有部分(2)合計為1/1，與圖3-17至圖3-18的共專有圖【共用部分1(大公)、共用部分2(車公)】，本案車位是否為單獨共有部分，請釐清，並依內政部103年3月12日台內營字第1030201699號函釋，公寓大廈起造人於申請建造執照時，依公寓大廈管理條例第56條第1項規定標示為共用部分及約定專用部分，應再區分出全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍，俾利地政機關實務登記參考。

六、 交通局 紀韋廷幹事 (江唯慈代) (書面意見)

(一) 本次新增意見

1. P. 9-18，請補充標示全區人車動線，並補充說明管制措施及如何避免基地內動線交織。
2. P. 9-18，查基地北側泰安街3巷為單行管制路段，請釐清並檢討修正動線。
3. P. 9-20，機車格位數與資料表不一致，請釐清修正。
4. P. 9-21，基地停車場出入口配置請依臺北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則檢討，並請確認圖中出入口警示燈及反射鏡設置位置是否足供人車辨識。
5. 請依建築技術規則第167-6條規定設置無障礙機車格位。

(二) 前次意見未修正完竣

1. P. 3-11，請補充標示人行道及自行車道寬度，且人行道及自行車道未標示完整，請釐清修正。
2. P. 3-11，基地周邊交通動線系統主、次要道路未標示完整，請釐清修正。另請標示主、次要道路之路名與計畫道路寬度，並確認基地周邊單行管制道路系統。

3. P. 9-20，建議調整汽機車出入口合併為一處。
4. P. 9-20，地下一層規劃垃圾暫存區，垃圾清運由客貨兩用梯運至平面層，請說明垃圾車於平面層如何進出及操作裝卸作業。
5. P. 9-34，汽機車車道出入口地坪與相鄰行人空間應以不同色彩之材質區隔，請於圖面標示。
6. P. 9-34，請補充標示車道寬度、出入口緩衝空間(應自指定退縮空間後留設)位置及尺寸，並請補充標示停車場出入口距相鄰路口之距離(10公尺以上為宜)。
7. P. 9-45，查基地東側臨金山南路一段之無遮簷人行道現況設有電箱，請補充標示說明。
8. P. 11-1，請將列為大公之車位不得選配納入選配原則說明。
9. 為鼓勵綠運具使用，建議於平面層增設自行車格位，並標示尺寸(每格至少留設1.85*0.6公尺)。
10. 基地開發衍生之停車、臨停需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理。請於相關規約等文件內註明「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通單位要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
11. 本案設有1戶商業單元，請依實際需求留設顧客停車、臨停及裝卸貨空間。

七、消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

- (一) 請補充標示建物第二層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內，請於圖示中說明。
- (二) 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為優先。

八、法務局(書面意見)

(一) 事業計畫

1. 審議資料表請更新辦理過程至最新。
2. P. 2-1：關於條項款號之呈現，混用阿拉伯數字與國字數字，建請

統一格式，所援引之「臺北市都市更新自治條例第12條第一項第4款」，建請修正為「臺北市都市更新自治條例第12條第1項第4款」。併請通盤檢視修正本計畫其餘部分。

3. P. 4-1：所援引之「臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道」，建請修正為「臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定」。
4. P. 9-2：有關耐震設計保證金部分，請於適當處加註「保證於使用執照核發後二年內，通過評估」之文字，以符合都市更新建築容積獎勵辦法第18條規定。
5. P. 13-1：有關公寓大廈管理基金，應敘明其核計之依據，建請修正為「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」。
6. 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」，建請修正為「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」。
7. P. 13-6：有關公寓大廈管理基金之提列，依公寓大廈管理條例第18條及其施行細則第5條規定，其費率級距應為1000萬元以下者為千分之20；1000萬元1元至1億元為千分之15；1億元1元至新臺幣10億元為千分之5；10億元1元以上為千分之3。然依本頁表13-4所載計算方式，1000萬元均於2個不同費率級距重複出現，而與公寓大廈管理條例第18條及其施行細則第5條規定不符，建請修正。

(二) 權利變換計畫

1. 審議資料表請更新辦理過程至最新。
2. P. 8-1：有關公寓大廈管理基金，應敘明其核計之依據，建請修正為「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. 8-5：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」，建請修正為「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」。
4. P. 8-6：有關公寓大廈管理基金之提列，依公寓大廈管理條例第18條及其施行細則第5條規定，其費率級距應為1000萬元以下者為千分之20；1000萬元1元至1億元為千分之15；1億元1元至新臺幣10億

元為千分之5；10億元1元以上為千分之3。然依本頁表8-4所載計算方式，1000萬元均於2個不同費率級距重複出現，而與公寓大廈管理條例第18條及其施行細則第5條規定不符，建議修正。

九、社會局 白善印幹事(書面意見)

本案未涉捐贈社福設施獎勵回饋，無意見。

十、文化局 姚丹鳳幹事(文化資產)(書面意見)

查本局迄今仍未接獲本案涉及文化資產保存法第34條規定相關計畫，請申設單位依本局108年3月8日北市文化文資字第1083002461號函、112年3月23日北市文化文資字第1123002365號函(均諒達)，提送相關書圖及歷史建築保護監測計畫等資料過局審查。

十一、都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(楊詠傑代)(書面意見)

- (一) P.V 審議資料表住宅使用容積、商業使用容積等欄合計後，與 P.9-14實設容積樓地板面積數值有不一致情形，請釐清並修正。
- (二) P.V 審議資料表、9-37與 P.9-14、9-54法定及實設機車停車位數值有不一致情形，請釐清並修正。
- (三) P.V 審議資料表、9-14請將相關文字皆修正為完整使用組別名稱「第19組：一般零售業甲組」。
- (四) P.4-1、9-12依本市土管自治條例第16條規定，側院寬度不得小於2公尺，請於 P.9-53補充前開條文之檢討結果，P.9-59側院檢討之圖面及文字亦請一併檢討修正。

十二、都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新事業計畫報告書審議資料表、P.9-1、P.9-14所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

十三、建管處 羅駐諱幹事(書面意見)

- (一) 請補說明基地周邊已建築完成狀況(含基地周邊建使照號碼)。
- (二) 請補說明住宅區做一般零售業附條件使用。

- (三) 地面層停車請依規定區劃。
- (四) 請補檢討是否符合臺北市建築物附置裝飾性構造物設計原則之檢討。
- (五) 為配合市府政策，請依據本府113年1月22日府授都建字第1136080938號函檢討申請綠建築標章之新建建築物應併同申請建築能效評估，且其建築能效等級應達1+級。

十四、權變小組 胡毓忠估價師(出席並提供書面意見)

估價報告書(連邦)：建議報告書 P. 65請補充或強化表格說明，關於法定空地的計算方式。

十五、權變小組 李忠憲地政士(出席並提供書面意見)

- (一) 權變計畫 P. 3-20圖3-17共專用圖(一)，地下一層區分所有平面圖，左上方自來水箱未著色大公，左下方全自動停車設備應著色車公。
- (二) 權變計畫 P. 11-6表11-3建物登記清冊表，應區分2個公設各持分或規劃為1個公設。

十六、權變小組 吳右軍估價師

無意見。

十七、權變小組 葉玉芬估價師

- (一) 連邦估價報告書 P. 53，比較標的二中，就社區出入口臨路條件下修調整率為6%，可理解本案基地較小又規劃1個店面(位於社區出入口旁)，於比較法中，仍可考量基地規模等因素調整，單就該項調整6%幅度似乎過大，建請估價師再予以檢視或補充說明原因。
- (二) 本案前經委員提醒，其中一筆土地為法定空地，經建築師補充316地號確為法定空地之證明，估價師也就估價範本以未持有建物之有地無屋狀態將316地號下修，惟範本也提及需考量該法定空地座落位置、個別條件修正評估；雖就法定空地需視檢容積是否使用完畢，再檢視建築師所提證明文件中，該基地過去興建時，又可能未實施容積管制，致不太實際，當時316地號納入建築基地，其貢獻也許不是來自容積率，可能是臨路條件等，就臨路調整316地號臨30公尺道路，相較其他3筆基地臨7公尺道路，價格上調5%，惟於面積項目又下修5%，等於臨路條件與面積條件相抵，但4筆土地面積皆未逾50坪，於

其他案件中皆可能歸類於無法很好單獨開發的類別，故建議估價師仍需考量316地號對本案基地的貢獻及優勢，以避免價格差異不平衡。

十八、簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

- (一) 建築計畫:1F 規劃店鋪，請檢討裝卸車位留設或補充說明無法留設原因。
- (二) 財務計畫:特殊因素之倉儲式停車設備費用，宜依報核時之提列標準檢討。

十九、簡文彥委員(出席並提供書面意見)

- (一) 建築基地設置一般零售業且面對公車站牌，請妥善規劃裝卸貨空間或於管理規約中敘明管理方式，以降低裝卸貨停車影響計畫道路交通。
- (二) 請補充說明營業稅提列的合理性，若非屬自地自建而與「建商」或「實施者」有房地互易則符合營業稅提列之必要性，建議妥予補充說明預計實施方式，以利釐清營業稅提列之必要性。

二十、鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

東側公車亭與一般零售業出入口過於緊張，且出入口防火門應朝避難方向開啟，請修正目前內開方向。

二十一、唐惠群委員

- (一) 有關稅負部份，實際執行中因需訂立契約，即產生承攬契據印花稅，應可提列；另營業稅係因房地互易所產生，本案經實施者說明係代理實施，由地主出資分回，但不包含公有土地管理機關，即表示公有土地管理機關參與權變分回時，即為房地互易，故建請實施者應釐清本案是否涉及房地互易，而非後續買賣是否需繳納營業稅。
- (二) 地主選配後之餘屋，目前以扣除2位公有土地管理機關後，共12位所有權人各以1/12分配，請實施者考量是否應按權值而非所有權人人數分配；以其中一位所有權人為例，其選配後之餘額近5000萬，但與其他人以1/12再分配餘屋，後續倘再買賣餘屋做分配時是否產生爭議。
- (三) 本案採不動產開發信託方式辦理，惟公有土地管理機關倘無法辦理

信託，應辦不成不動產開發信託，建議先洽預定之融資銀行討論。

二十二、吳智維委員(書面意見)

(一) 權變計畫書：

1. P. 4-1土地所有權人名冊編號12及P. 4-2合法建築物所有權人編號2之管理機關名稱有漏字，請修正。
2. P. 3-2記載本案建物為鋼骨構造，P. 8-5記載本案建物為鋼筋混凝土造，兩者不一致，請釐清。
3. 本案實施者無選配更新單元，依P. 10-1亦無其他出資者，依P. 8-8記載，共同負擔由更新後房地折價抵付，更新後房地折價抵付應由出資興建者取得所有權，惟查計畫書內似均未說明興建房屋之出資興建房屋者究為何人，請補充說明。
4. 表10-1更新後應分配權利價值總和為1,083,873,351元，即更新後總價值扣除共同負擔後之權利人分配權利價值，惟查P. 10-1記載實施者未選配單元，則更新後折價共同負擔之房地價值(395,862,436)似未見說明其分配清冊中之分配方式，請釐清。
5. 表10-1中部分所有權人繳納差額價金部分大於共同負擔之權利價值，顯係本案非均以更新後房地折價抵付，部分似係以現金繳納方式，惟查表8-10費用共同負擔表則記載皆以更新後房地折價抵付，兩者不一致，請釐清。
6. 表10-1部分所有權人共同負擔之負擔方式係以現金繳納(即自行出資)，共同負擔自行出資者因該部分未產生房地互易，是否有營業稅等相關稅負發生需提撥共同負擔，請釐清。
7. 表11-3建物登記清冊表中序號6部分，請將中間之格線刪除。
8. 表11-4土地他項權利登記清冊表請於更新後土地他項權利部增加設定權利範圍欄。

(二) 領銜估價報告書

查本案建物設有無法辦理產權登記之約定專用部分(露台)，惟查更新後估價條件未納入估價說明，是否納入更新後估價條件，請再審酌。

二十三、承辦科意見

(一) 人民陳情部分

有關公辦公聽會所有權人陳情營業稅及提高耐震設計等意見，請實施者說明相關溝通協調處理情形。

(二) 更新容積獎勵部分

1. #6建築物結構安全條件獎勵、促進都市更新(二)獎勵，請依使照原建築基地基準容積計算。
2. #10取得候選綠建築證書之建築設計獎勵、#11取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵及#13耐震設計獎勵，請檢具公告土地現值證明文件於附錄。
3. #13耐震設計獎勵，請確認申請基準容積額度。
4. 建築規劃設計(三):

(1)請確認人行步道是否具延續性，請補充說明鄰地人行動線系統並補充現況圖。

(2)請於規約中載明，已將人行道順平處理並設置標示牌明確標示面積、位置及無條件供公眾使用且不得停放機車、設置屋圍籬等其他障礙物。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案之建照法令（指建築、土管、環評、水保、消防、交通法系）之檢討請以事業計畫報核日為準。
2. 為因應本府推動「都市降溫宜居家園專案計畫」，建請實施者評估本案更新後建築物取得「建築能效標示達1+級」之可行性。
3. 本案臨金山南路一段側現況供作公車亭使用，惟更新後規劃一般零售業，請說明大門開口是否會影響行人動線。
4. 請於一層平面圖上標示圍牆、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、透空率不得小於70%為原則。

5. 建築設計涉及轉管、過梁、招牌、公共設施之空調主機及中繼水箱等相關設施之位置，請於圖面用符號或標誌載明清楚，並反映於更新後估價中。
6. 建築圖說請標示陽台長寬、屋凸轉折處、地下層斜邊等尺寸，以利地政登記程序檢覈。

(四) 財務計畫部分

1. 本案文字敘明為鋼筋混凝土(RC)第三級建材，惟又採鋼骨造(SC)單價提列營建費用，請釐清。另請補充物價調整計算方式。
2. 請說明合法建築物查定之拆遷補償費用及安置租金水準資料來源並檢付證明文件於附錄。
3. 貸款期間計算有誤，請釐清。
4. 本案實施者更新後未分配，請刪除營業稅。
5. P.11-1，重建區段所載：「……並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付」，惟本案實施者更新後未分配，請釐清。
6. P.9-19，敘明無提列特殊因素，惟P.13-1有提列特殊因素費用，請釐清。另本案提列特殊因素費用(動力驅動停車設備倉儲式13,055,000元)高於「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造价要項」提列單價，是否符合提列標準，請釐清。
7. P.9-14，法定工程造价與P.13-6所載不一致。
8. P.13-9，本案未提列信託管理費用請刪除現金流量表中信託管理費用，並釐清現金流出合計。
9. 人事行政管理費(5%)、風險管理費(10.5%)均以上限提列，請實施者自行考量酌降，並依提列總表規定分項詳細說明各項管理費率提列之合理性及必要性。另本案實施者更新後未分配，無須詳列(廣告)銷售管理費計算公式。

(五) 權利變換及估價部分

1. 請實施者應就計畫書中之相關權屬清冊內容一致，如有異動，應於備註加以註記說明。

2. P. 7-2，表7-1三家鑑價機構鑑價結果比較表中宏大不動產估價聯合事務所之二樓以上平均建坪單價與估價報告書所載不一致。
3. P. 8-8，本案實施者更新後未分配，故無更新後房地折價抵付欄位。
4. P. 10-1，本案未載明最小分配單元。
5. P. 10-3，表10-1土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)，部分未載明應分配權利價值，請釐清。
6. 本案更新後2樓以上均價為1,356,686元/坪，共同負擔比例為26.75%，請實施者說明後，提請會議討論。

(六) 其他

1. 審議資料表

- (1)未勾選送審類別。
 - (2)實設機車停車位與P. 9-14所載不一致。
 - (3)建築物高度與P. 9-25所載不一致。
 - (4)#6建築物結構安全條件獎勵與P. 9-1所載不一致。
 - (5)促進都市更新(二)與P. 9-1所載不一致。
 - (6)總產權面積與P. 11-6所載不一致。
 - (7)未填寫辦理過程(第一次公展期間及公辦公聽會日期、幹事及權利變換計畫審查小組(B組)會議及第二次公展期間及公辦公聽會日期)。
2. 請於計畫書附錄中檢附公辦公聽會發言要點、會議照片(會議現場照片、里辦公室)。
 3. 審查意見回應綜理表，請加註「備註：本計畫書除依審查意見修正外，其餘內容無異。」。
 4. P. 2-2，圖2-2更新單元地籍套繪圖、P. 4-3，圖4-1土地使用分區圖及P. 9-25~P. 9-25立面圖，請補充道路名稱。
 5. P. 3-2，請檢附本案未涉及溝渠之證明文件。

6. P. 3-3，基地開發交通影響分析所載機車位數有誤。
7. P. 3-4，房地產分析，房地產市場行情公開日期不宜超過半年為原則。
8. P. 3-5，圖3-1更新單元內公私有土地分布圖中319地號土地未標示公私共有土地色塊。
9. P. 3-6，圖3-2更新單元周圍土地使用現況圖底圖(地形圖)模糊，請抽換。
10. P. 3-9，圖3-5更新單元周邊公共設施分布圖，請釐清是否有保存區、交通用地。
11. P. 4-5，圖4-3大眾捷運系統兩側禁建限建圖底圖模糊，請抽換。
12. P. 5-1，圖5-1更新單元區段劃分圖缺漏比例尺。
13. P. 附錄十-1，請補充說明無障礙汽車樓層及編號。
14. 請提高圖說解析度。

柒、會議結論：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人陳情意見，請實施者持續溝通協調並作成紀錄，後續提請審議會審議。

(二) 容積獎勵部分

1. #6建築物結構安全條件獎勵、促進都市更新(二)獎勵，請依使用執照所載原建築基地基準容積計算。
2. 建築規劃設計(三)，本案臨泰安街3巷側，請設置實體阻隔(如植栽、緣石、高低差等)方式，以達人本交通。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案一樓規劃一般零售業之出入口(金山南路一段側)，鄰近現有公車亭，實施者妥予檢討是否影響行人動線。另有關交通規劃部分，請依交通局幹事意見修正。

2. 有關審議資料表所載實設容積樓地板面積、機車停車位及使用組別名稱，請依都發局都市規劃科幹事意見修正。另依本市土管自治條例第16條規定檢討側院寬度並請說明檢討結果。

(四) 財務計畫部分

1. 本案前依自提修正幅度過大處理方式申請重行公開展覽及公聽會，並以「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」(113年10月版)提列營建費用，惟本案屬事權併送案件，欲改以113年版本者，應改以分送方式辦理，請實施者修正依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」(110年7月版)之參考單價提列。
2. 本案原提列特殊因素費用(機械車位設備13,055,000元)，請依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」(110年7月版)之參考單價提列，後續請實施者修正財務計畫。
3. 本案適用110年1月版提列總表，代理實施者(不出資)，性質屬所有權人自行出資興建分回，有關稅捐部分請依提列總表規定辦理。
4. 本案法定工程造價、都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費用及貸款期間等，請依財政局幹事意見修正。另本案提列建築師規劃設計費(6,375,000元)，經實施者說明本案為代理實施者(不出資)並已發包，請實施者檢具合約。
5. 本案提列人事行政管理費(5%)及風險管理費(10.5%)皆以上限提列，請實施者酌予調降，並依提列總表規定加強說明提列之合理性，後續提請審議會審議。

(五) 消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討情形，請實施者依消防局幹事意見修正，後續提請審議會審議。另請加強補充充電設備日後進行消防救災之配套措施處理方式。

(六) 權利變換及估價部分

本案更新後2樓以上均價為1,356,686元/坪(前次為1,305,742元/坪)，共同負擔比例為26.75%(前次為25.29%)，本案基地規模、法定空地評估及估價報告書內容等，請實施者依委員、權變小組及幹事意見修正，後續提請審議會審議。另土地及建物登記清冊，請依

委員及地政局幹事意見修正。

- (七) 請實施者依公有土地管理機關、委員、權變小組、幹事及承辦科所提之相關意見，覈實檢討修正，並於收受本府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會修正通過之會議紀錄起45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。

捌、散會（下午3時50分）。