

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 517 次會議紀錄

111 年 1 月 12 日 府都新字第 1116004201 號

壹、時間：民國 110 年 12 月 13 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：討 1 案陳信良副召集人、討 2 案後黃一平召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、「擬訂臺北市中山區長安段二小段 701 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍調整討論案(承辦人：事業科 廖翊君 02 2781-5696 轉 3083)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 地政局 徐子偉幹事（書面意見）

未涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 吳瑄俞幹事（張珮甄代）（書面意見）

本次會議係討論更新範圍，無涉交通，本局無意見。

(四) 消防局 蔡長銘幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新單元範圍調整案，未涉本局權管，無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（書面意見）

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(孟明蓁股長代)（書面意見）

本案係討論都市更新範圍之調整，無意見。

(七) 建築管理工程處 林正泰幹事

鄰地701-3地號經粗略丈量，該筆土地寬度雖足夠，惟深度恐有不足，請實施者釐清是否涉及畸零地疑義。

(八) 林光彥委員

1. 依實施者簡報內容，本案基地及鄰地現況皆為空地，請實施者說明是否原有地上物，然現已拆除？另請再補充701地號、702地號與701-3地號土地之現況及分別利用情形。
2. 雙方針對納入鄰地歧見部分，教會方面欲以兩棟建築設計規劃，鄰地所有權人則是主張應以一棟建築規劃亦提及同意以更新後之產權價值現金分配，因教會資金來源係向教友募資，後續將涉及教會是否有該筆預算得以支付，請實施者說明後續預計辦理方式。

(九) 蕭麗敏委員

本次議題實為教會及鄰地地主內部問題，倘本次決議係請實施者後續以兩棟建築做規劃，於使用機能上恐不盡完美，因一棟建築之機能係較兩棟規劃完善。現教會因鄰地債權所產生之債權清償風險而有所考量，惟更新案通案作法上可透過信託機制處理，且本案代理實施者為建經公司亦可由其協助。倘以兩棟建築分開使用，現有規劃面積略顯不足，於後續實際使用上恐有受限，仍建議實施者持續溝通並以一棟為優先之規劃設計。

(十) 何芳子委員(另提供書面意見)

701-3地號面積167平方公尺，建議納入更新單元範圍。

(十一) 簡文彥委員(另提供書面意見)

建議仍為同一更新單元方式辦理。

實施者說明及回應：

1. 原申請之範圍內含多筆土地(原包含國產署土地)，於整合過程中辦理畸零地合併申購，現已整併完成，另鄰地701-3地號基地上原有興建建築物，現已拆除，本案基地及鄰地現況皆為空地。

2. 倘本案實施方式採取權利變換，恐拉長本案更新辦理時程，故期達成內部協議後，以自行興建或協議合建之方式加速進行；另因本案所有權人僅 2 位，面積持分部分係教會占 87%、鄰地地主占 13%，然雙方需對本案建築設計有共識，方能以權變執行，現況因債權塗銷疑義，雙方針對建築設計共識未達成一致，後續權利變換計畫恐無法執行。
3. 本案最初規劃係以一棟為設計方案，考量鄰地設定抵押權之債務問題，後續才折衷以兩棟設計之方案進行規劃，教會擔心倘有債務發生狀況時，將有債權銀行主張債權清償之風險，且倘鄰地以領取現金之方式來參與本案，教會需向教友及信徒大會報告後，方能取得預算。是故，倘鄰地地主願意塗銷債權，後續仍可以一棟之設計做規劃；另依宣牧中心實際使用考量，現實上亦需要辦公及宿舍等空間，現有規劃將前述空間獨立於東南角，後續倘鄰地地主完成塗銷債權亦捐贈予教會，本案仍可視為整體規劃；惟倘後續教會無預算賦予鄰地地主或鄰地地主未塗銷抵押債權及未捐贈予教會，本案於都市更新後仍由鄰地地主取得，該街廓區域仍可維持其完整性亦不影響教會使用。

決議：

- (一) 有關執行抵押權之疑義，後續請本市都市更新處召開協調會並邀集鄰地債務抵押權之債權銀行(兆豐國際商業銀行)及案內相關人員與會，另請實施者預先計算鄰地更新後之價值，以利會議參考。
- (二) 本案更新單元致相鄰土地 701-3 地號(面積小於 500 平方公尺)無法劃定更新單元，依本市都市更新條例第 14 條規定，經實施者說明溝通協調情形後，請將 701-3 地號土地納入更新單元範圍，惟後續仍請實施者持續溝通協調及考量教會與教友之整體利益進行規劃，並依溝通協調結果檢送修正範圍後之計畫書圖文件至本市都市更新處辦理後續程序。

二、「擬訂臺北市南港區南港段一小段 522 地號等 45 筆土地都市更新事業計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 呂承嶸 02 2781-5696 轉 3200)

討論發言要點：

- (一) 財政局 許珍妮幹事(書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 地政局 吳丹鈴幹事 (書面意見)

未涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 蔡于婷幹事 (洪郁冠代) (書面意見)

本次係討論都市更新程序，無涉本局權管事項，本局無意見。

(四) 消防局 蔡長銘幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

查案址都市計畫老舊公寓專案前於 102 年 11 月 21 日經本市都市計畫委員會第 652 次委員會議審議通過，尚未發布實施，其附帶決議：「本案應俟權利變換計畫經本市都市更新及爭議處理審議會通過後、核定前，再行發布實施。」，倘本案事業計畫撤銷，則應依原土地使用分區規定辦理。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(孟明蓁股長代) (書面意見)

本案係都市更新程序案，無意見。

(七) 蕭麗敏委員

本案目前除 17 位尚未同意外，還有 153 位同意地主，應同時兼顧同意戶與尚未同意戶之權益，故建議實施者能啟動權利變換估價作業及地主說明，儘速報核權利變換計畫，以維地主權益。

(八) 何芳子委員(另提供書面意見)

同意延期至 111 年 6 月底權變計畫報核，請實施者儘速啟動估價及相關作業。

(九) 簡文彥委員(另提供書面意見)

事業計畫與老公專案皆已確定，建議仍啟動權利變換程序。

(十) 陳信良副召集人

本案事業計畫已核定，同意比例也近 90%，似乎不需要再一年時間整合。權利變換送件後，由幹事、委員為地主權利把關，更有助於協調。

實施者說明及回應：

- (一) 本案受逐年減少法定容積率之規範，如撤銷本案事業計畫，法定容積將由現 225% 回歸 200% 且無法適用老舊公寓專案增額容積獎勵。本案自送件至今，實施者陸續整合未同意戶，期望取得百分百同意，希望降低後續面臨建物無法拆除之風險，目前權利變換整合已進行中，預計 111 年底前能完成權利變換報核。
- (二) 本案位於 R13 街廓，人數達 200 多人，較一般案選配需協調的事宜較多。實施者已著手進行權利變換事宜，惟本案共有 170 戶，雖未同意戶僅剩 17 戶，但原地主產權移轉情形多，仍須再與新地主解釋估價或選配等事宜，六個月辦理時間較為緊促，建議能夠爭取多一點時間處理報核相關事宜，公司預計於明年申請權利變換報核。

決議：本市都市更新處業依都市更新條例第 75 條規定檢查實施者對該事業計畫之執行情形，惟實施者自 106 年 4 月 20 日事業計畫核定後尚未擬具都市更新權利變換計畫案向本府申請報核，已逾事業計畫預訂實施進度，經實施者說明後續辦理程序及預計提送權利變換計畫案之時程，並經審議會討論後，請實施者於 111 年 8 月底前檢具權利變換計畫案向本府申請報核。

三、「變更臺北市萬華區漢中段三小段 24 地號等 39 筆土地都市更新權利變換計畫」都市更新審議案(承辦人：事業科 李曜霖 02 2781-5696 轉 3059)

討論發言要點：

- (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)

本分署原則尊重審議結果。

- (二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次變更項目連動修正財務計畫相關費用提列，共同負擔費用增加，經實施者於計畫書內表示將自行吸收部分增加之共同負擔費用，以維持共同負擔比例與原核定之 42.04% 相同，本局無意見。

- (三) 地政局 陳憶萍幹事(書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，無意見。

- (四) 交通局 蔡于婷幹事(黃莉芸代)(書面意見)

本次提請大會討論事項無涉交通議題，爰本局無意見。

- (五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 (陳光潔股長代) (書面意見)

本案為權利變換，無意見。

實施者說明及回應：

本案原出資者大魯閣建設股份有限公司兼具土地所有權人身分，原核定版內容須負擔共同負擔費用 71,752,709 元，採自行出資其中部分費用 (53,445,000 元)，於興建期間已將其土地全數出售予實施者，故不參與本案出資，原出資金額及選配單元/車位現均由實施者負擔及分配，不影響其他權利人之權益；另本案工程目前施作外牆磁磚，今年年底外觀會完成並落架，預計於明年一月申請使用執照。

決議：

(一) 權利變換部分

本案出資者大魯閣建設股份有限公司撤資 (出資金額：53,445,000 元)，並將其出資獲配之房地及單元內產權移轉予實施者，經實施者說明不影響其他權利人之權益及施工進度，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 聽證紀錄

本案為依 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 29 條之 1 第 2 款第 1 目 (即修正後第 49 條第 2 款第 1 目) 規定申請簡易變更權利變換計畫案，得依都市更新條例第 33 條第 1 項第 3 款規定免辦理聽證。

(三) 本案都市更新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。

四、**「擬訂臺北市大安區瑞安段三小段 215 地號等 25 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 鄧伊菱 02 2781-5696 轉 3079)**

討論發言要點：

(一) 本案討論前，陳玉霖委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 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. 本案國有土地比例10.06%，因國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，且據實施者回應本案更新後房價係以價格日期104年11月20日當時新成屋之造價水準評估，考量104年當時之不動產市場行情迄今房地價格水準已大幅提升，請實施者參酌調降本案風險管理費，以維參與者之權益。
2. 自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，由實施者支付。
3. 防水保固至少2年，實施者於交屋時並提供本分署保固書。

(三) 行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處（公有土地管理機關）（書面意見）

本處無意見。

(四) 財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

1. 事業計畫表15-2營建工程標準造價計算表所載樓層面積及「標準單價」之單位有誤，請查明更正。
2. 其餘原幹事於複審會議所提意見，實施者已修正，或業經承辦科審查意見請實施者說明後，提請大會審議，故無補充意見。

(五) 地政局 陳憶萍幹事（書面意見）

1. 估價部份已依前次會議意見修正或說明，無意見。
2. P. 75~76已增列考量轉管之有無對房價之影響，該修正情形及共同負擔比部分，請實施者說明後，逕提專案小組討論。

(六) 交通局 洪瑜敏幹事（蔡昕芫代）（書面意見）

1. P. 5-14表5-10基地周邊YouBike微笑單車場站一覽表之車位數有誤，請修正。（前次意見未修正完竣）
2. 現有巷改道後留設3公尺範圍與車道3.5公尺範圍部分重疊，請實施者說明該現有巷改道後是否提供車輛(汽、機車)通行或僅供人行?其管制方式為何?另前揭空間致人車動線交織部分，建議於平面車道適當位置檢討留設緩衝空間，俾利基地停車場進出車輛會車及現有巷改道通行之人車可避讓通行，並請加強現有巷與車道出入口處之警示設施。
3. P. 10-25，查地下一層機車停車格（編號1~3）位於坡道上，尚有車行及車輛停放安全疑慮（易側傾），請檢討調整。

4. P.11-15，圖11-18A-A' 剖面圖之基地東側退縮與計畫道路補足8公尺路寬部分，請與道路順平銜接；另建議調整東側退縮空間斷面配置為2公尺人行空間、植栽樹穴1.3公尺（應採非帶狀設計，保留樹穴兩側人行道可串聯通行）、2公尺兼供車行空間（補足8公尺寬），原設計屬帶狀綠帶部分，屬顯妨礙人行，如未修正者建議該綠帶植栽部分，應扣除人行道獎勵。
5. 本案設置2席無障礙汽車位（法定車位）已設為不供選配之共用部分，爰請於管理規約內註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。」

（七）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

經檢視圖說，申設單位並未完整規劃雲梯消防車動線及確認道路轉彎處截角，故本次協審仍請申設單位完整規劃並標示雲梯消防車順向駛入及駛離之動線，並確認救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。另道路轉彎及交叉路口處應符合內政部（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」第一、(三)點所附圖例規定。

（八）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

有關後院深度比檢討實施者已說明，本次無新增意見。

（九）都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（張書維正工代）（書面意見）

無意見（本案非屬都審案）。

（十）建築管理工程處 林正泰幹事

1. 和平東路二段107巷30弄，依臺北市都市更新自治條例第10條第1款規定申請廢止現有巷道，本處無意見；和平東路二段107巷26弄，依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例申請改道，申請改道後之新設巷道寬度應大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於3公尺、不影響當地之公眾通行，請實施者依現況檢討是否符合規定並取得同意書後，併建築執照辦理改道。
2. 現有巷道於實務上的確供行人與汽機車通行，且並無法令規範不得人車共行，至於本案改道後巷道與車道重疊部分，提請大會討論。
3. 本案於105年4月14日申請報核，有關畸零地調處應適用102年臺北市畸零地使用規則之規定。
4. 建築技術規則就汽機車停放之空間和斜度並無法令限制，因此有關本案地下一層1號~3號機車停車位設置於坡道一事，提請大會討論。

(十一) 唐惠群委員

本案台灣中小企業銀行股份有限公司土地面積約占全案百分之 40%，實施者尚未與之達成協議，是否會影響本案實施進度，請實施者說明，並建議儘速協調取得執行方式共識，避免後續執行爭議。

(十二) 朱萬真委員

有關台灣中小企銀所提委建之意見，經實施者說明雙方尚未達成協議，再此建議倘因公營行庫以私契協議不易達成共識，可否評估以權利變換方式參與本案，以出資方式，分回房屋與土地。

(十三) 鄭淳元委員

1. 汽車車道與改道後之現有巷道重疊，恐致行人與汽車出入交織，請實施者說明可否重新規劃設計將改道後之人行道與車道錯開。
2. 本案臨瑞安街留設之人行道可否依交通局意見配合修正，請實施者說明。
3. 本案臨瑞安街222巷(6公尺)，是否得依歷次審議通案重要審議原則退縮2公尺補足8公尺後，再退縮2公尺人行步道。

(十四) 林光彥委員

1. 本案報核時尚未同意戶有7戶，今日簡報說明僅5戶，請實施者說明與尚未同意戶溝通協調情形。
2. 和平東路二段107巷26弄，請載明依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例辦理之依據，說明是否符合各款規定及第四條之要件。

(十五) 賀士庶委員

和平東路二段 107 巷 26 弄，僅部分現有巷位於更新單元範圍內，因此提醒實施者本案改道後仍須注意是否可銜接範圍外之巷道。

(十六) 鄭凱文委員

1. 和平東路二段107巷26弄範圍外之巷道，若相鄰建物設有門牌，申請廢止該巷道時，須注意是否影響鄰地所有權人通行之權益。
2. 建議本案減少瑞安街退縮補足8公尺後之植栽範圍，並自建築線退縮3.5公尺及以樹穴蓋板處理，以增加人行空間。
3. 本案依舊制之畸零地使用規則進行調處，實施者應於都市更新報核後進行協調，並在建照核准前調處完成。

(十七) 葉玉芬委員

1. 巨秉估價報告書更新前評估部分

- (1) 本案比準地的條件為雙面臨路，P. 30比較法臨路條件修正臨路面數部分，與比較案例為一面臨路，其修正率為1%；P. 44臨路條件是以角地為調整項目，調整率為3%，建議調整項目與邏輯應有一致性。
- (2) 本案更新單元內有和平東路二段107巷26弄及107巷30弄內有廢巷及改道兩條現有巷道，目前估價師在P. 44有部分土地定義為無臨路，並向下修正10%，請估價師考量雖無臨計畫道路，但有臨現有巷之前提，酌於修正調整幅度。

2. 宏邦估價報告書

- (1) 各宗土地價格差異修正後之淨效果，與比準地之間調整率有往下修正64%的結果，修正後更新前宗地有小於100萬元/坪之情形，與目前市場上差異甚鉅，建議估價師檢視其中面積修正與臨路條件修正項目，其調整率的合理性與妥適性。

(十八) 蕭麗敏委員

1. 巨秉估價報告業依前次意見修正，無意見。

2. 宏邦估價報告書

- (1) P. 53、P. 59比較標的1之面積與單價綜合效果，請再檢視其合理性。
- (2) P. 80營造施工費是否考量物價指數及連續壁施作？
- (3) 本案比準地推估各宗土地，其中土地面積相差10坪調整1%，而臨路條件：無臨路部分則大幅調整30%，不符通案上調整幅度原則，以致估算更新前後價值不合理，請修正。
- (4) 更新前各宗土地單價多數為百萬上下，顯不合理。且更新前合併後各宗土地單價似有部分土地與其他家事務所單價差異逾20%之情況，請檢視修正。
- (5) P. 99價格日期指數請再確認。

(十九) 何芳子委員(另提供書面意見)

瑞安街 222 巷為 6 公尺計畫道路，請依歷次審議通案重要審議原則退縮補足 8 公尺後再留設 2 公尺，並請調整綠化配置等內容。

(二十) 簡文彥委員(另提供書面意見)

1. 台灣中小企銀是否採用委建方式參與都市更新，請實施者釐清。
2. 北側臨瑞安街退縮人行步道，應檢討是否符合人行道退縮規定。
3. 南側改道是否符合建管規定，請檢討法令適用，且改道後與地下停車場車道部分重疊，應檢討人行道寬度及車行寬度，避免人車共道。

(二十一) 林昆華委員

台灣中小企銀陳述意見書敘明實施者允諾該行得以委建方式參與本都市更新案，請實施者補充說明洽談情形。

(二十二) 劉秀玲委員

有關和平東路二段 107 巷 26 弄，從地形圖上看不出來是否得以通行，請確認該巷弄是否為現有巷且現況確實有通行之必要，倘無通行之需要，建議評估以廢止而非改道之方式規劃。而目前改道之方案，其留設範圍既與車道重疊，還設置圍牆阻隔，並不符合供大眾通行之精神。

(二十三) 洪德豪委員(另提供書面意見)

1. 緊急用昇降機位於避難層，請設置排煙室，請修正。
2. 其餘同建管處幹事意見。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

1. 本案申請報核後仍持續與未同意戶溝通協調，目前同意比例土地面積為 98.35%、土地所有權人數為 78.95%。
2. 實施者於 105 年報核時曾與台灣中小企銀討論有關委建之議題，但因本案共同負擔比不高，實施者分回單元也不多，至今未與之達成委建之共識。且委建並非都市更新必要程序，此部分並不影響其餘地主權益。
3. 有關國產署所提風險管理費之議題，本案共同負擔比僅 26.18%，且實施者自 2006 年進行整合與規劃，投入資金及人力已逾 15 年，建請同意維持目前管理費率之提列。另管理費、水電費等相關費用及防水保固之項目，實施者同意配合辦理。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案於申請建照前將與 299 地號所有權人協議，協議不成時則向臺北市畸零地調處委員會申請公辦調處。

2. 本案地下一層1號~3號機車停車位停至於坡道上，此部分實施者願意配合審查意見調整。
3. 有關改道後之現有巷與車道部分共道之情形，本案將配合調整基地南側之綠化範圍，使改道後巷道與汽車坡道留設緩衝空間，以增加人車通行之安全性。

(三) 財務計畫部分

實施者於更新啟動至更新完成期間，進行土地整合、人事、庶務等行政作業已及各項法律、會計等支出所需費用，且內範圍內公有土地比例達 22.05%，依規定人事行政管理費提列 5% 應屬合理；另廣告銷售管理費提列 6%，係因本案銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採「包銷方式」(包括廣告、企劃及銷售成本)，且實施者取得折價抵付房地總價值僅 5.18 億元；而因疫情影響，機經濟景氣前景未明，實施者承擔風險增加，故風險管理費提列 11.25%，本案共同負擔已比同區其他案例較低，建請審議會同意。

(四) 權利變換及估價部分

針對委員所提巨秉估價報告比較法過程與更新前各宗土地評估時，在臨路條件修正邏輯不一致之處，將予以重新檢視修正為一致；至於各宗土地若扣除有臨路土地後，實際地籍看待上均為裡地，但本案在評估更新前時，實已考量裡地現況仍有約 1 公尺寬既成巷道可供進出，因此僅於臨路情況之未臨路情況下修 10%，會後將依委員意見補充說明調整幅度於報告書中。另宏邦估價報告書部分後續則依委員審查意見修正。

(五) 建築容積獎勵部分

1. 本案於瑞安街退縮留設人行步道部分，願意配合審查意見，自建築線退縮 3.5公尺人行鋪面。
2. 本案仍有違章戶尚在協調中，實施者目前暫以現金補償方式處理，並將持續與違章戶溝通協調，建請審議會同意於本案核定前，若尚未協議之違章戶欲調整處理方式及費用，同意由更新處依雙方協議內容及檢附資料，覈實計算。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新，請實施者持續協調整合，另亦請實施者妥善與台灣中小企銀溝通後續實施方式，俾利本案順利進行。

(二) 廢巷改道部分

本案申請廢止現有巷道（和平東路二段 107 巷 30 弄），是否符合「臺北市都市更新自治條例」第 10 條規定之情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另同巷 26 弄擬依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」辦理廢巷改道一事，請本市都市更新處邀集相關單位召開會議，確認現有巷範圍及廢巷或改道規定。

（三）建築規劃設計部分

1. 299地號是否涉及畸零地、後院深度比、地下1層1號~3號機車停車位停至於坡道上之建築設計是否符合建築相關法規，經實施者說明，並經審議會討論後，請實施者於申請建照前與299地號之土地所有權人協議，協議不成時則向臺北市畸零地調處委員會申請公辦調處；本案地下1層1至3號機車停車位設置於坡道部分，請依委員及幹事意見檢討修正。
2. 現有巷改道後留設3公尺範圍與車道3.5公尺範圍部分重疊，致人車動線交織，請實施者依委員意見調整綠化範圍，並留設汽車坡道緩衝空間。
3. 人行步道與道路順平，並檢討部分人行步道是否確實可供眾使用且符合審議原則之規定，經實施者說明，並經審議會討論後原則同意。另有關瑞安街222巷請實施者依據委員意見自建築線退縮3.5公尺並以樹穴蓋板方式處理，以增加人行空間。

（四）消防救災部分

有關消防救災修正情形，請依消防局幹事意見檢討修正。

（五）財務計畫部分

1. 本案提列特殊工程地質改良費用16,433,658元，經實施者說明外審結果及其金額合理性、工程必要性後，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(5%)、(廣告)銷售管理費(6%)、風險管理費(11.25%)均已上限提列，經實施者說明自95年進行整合與規劃，投入資金及人力已逾15年，經審議會討論後，予以同意。

（六）權利變換及估價部分

本案各樓層涉及轉管估價情形、估價報告書修正情形及 2 樓以上平均單價 1,133,772 元/坪、共同負擔比 26.18%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

（七）自提修正部分

本案於聽證後自提修正圍牆形式、所有權人選配調整及產權異動部分，經實

施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(八) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予154.31平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度。
2. △F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意給予257.18平方公尺 (法定容積10%) 之獎勵額度。
3. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予188.54平方公尺 (法定容積7.33%) 之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度；另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，並於住戶規約中載明。
4. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予154.31平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度，並請實施者後續依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
5. △F6 (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積) 經實施者說明與舊違章戶溝通協調情形，並經審議會討論後，原則同意給予514.35平方公尺 (法定容積20%) 之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處覈實計算後給予。

(九) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>財政部國有財產署北區分署 (當事人)</p> <p>(1) 本案國有土地比例 10.06%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益國產全民權益。</p>	<p>1-1. 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 黃耀儀經理</p> <p>(1) 本案現況皆為違章建築，而實施者目前仍持續與剩餘未表態之違章戶溝通協調，整合上的確花費許多人力與時間並承擔風險，此外本案國有土地持有比例並不高，故建請同意維持本案所提各項管理費費率。另銷售管理費為實施者更新後取得之折價抵付房</p>	<p>第1-3點意見不予採納，理由如下： 第1-3點 經實施者併同財務計畫第2點說明後，並經審議會討論後，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(2) 本案共同負擔比例達 26.18%，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，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(3) 經本分署查估本案更新單元更新後地面層平均單價約 150 萬元/坪，2 樓以上平均單價約 123 萬元/坪，車位每席平均 330 萬元。惟據權利變換計畫書第 11-1 頁所載鑑價結果，更新後住宅單元平均單價 113 萬 3,772 元/坪，車位每席單價 318 萬 0,488 元，均低於本分署查估結果，爰請實施者說明。</p>	<p>地之銷售費用，本案皆依提列總表規定提列。</p> <p>(2) 有關本案所提之共同負擔各項金額係參酌「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」等規定提列。而更新前後價值估算，係委由四家鑑價機構辦理鑑價作業，並依估價技術規則依各項條件估價。更新成本及估價內容皆為合理提列及估算，後續亦將經審議委員會確認。</p> <p>1-2. 實施者受任人：巨秉不動產估價師聯合事務所 李方正估價師</p> <p>(3) 本次更新後房價是以價格日期（104 年 11 月 20 日）當時，採新成屋角度並考量本案造價水準進行評估，其住宅均價 113 萬元/坪已屬合理範圍，且相對共同負擔比例 26.18% 也已甚低，實已保障土地所有權人權益。</p>	
2	<p>臺灣台灣中小企銀業銀行股份有限公司(當事人)</p> <p>(1) 本行得以委建方式參與都市更新：實施者國美公司允諾本行得採委建方式參與本都更案，請國美公司函復提供本行委建所需支付之相關費用明細、付款方式時程及建物分配方式與內容等相關資料，俾本行評估及完成協議。</p>	<p>2-1. 實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 黃耀儀經理</p> <p>(1) 有關地主所提委建意見，因尚未與實施者達成協議，相關資料無法提供，且委建並非更新之必要程序，此部分並不影響其餘地主權益。</p>	<p>第 1-3 點不予採納，理由如下：</p> <p>第 1 點委建屬私約，非都更審議項目，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(2)取得拆屋還地確定判決之違章建物不得列入補償：列入補償之舊違章建物及其他土地改良物，其中 10 戶(如附件)業經法院認定違法占用本行土地，並判決確定應拆屋還地，該 10 戶不應列入補償。另現金補償其餘違章戶之補償單價偏高，影響全體地主權益，有鼓勵違法之疑。</p> <p>(3)請以宏邦估價師事務所之估價結果作為權利變換基準：本行 3 筆土地之面積與臨路條件等均較其餘土地為佳，巨秉公司就更新前土地估價未能反應本行土地就本案基地之立地應有價值，請改以宏邦公司之估價結果作為權利變換基礎。</p>	<p>(2)有關本案占有他人土地之違章建築戶，經調查確有占用地主(台灣中小企銀銀)及其他地主土地之實，雖雙方訴訟判決已定，但目前現況違章戶仍繼續占用，為保障全體地主及違章戶之權益，讓案件得以平和、順利進行，本案實施者仍需依法令規定，以現地安置與現金補償的方式與違章戶協議，惟此補償費用後續亦將經審議委員會確認。</p> <p>(3)有關地主提出應以宏邦估價師事務所為領銜之意見，本案估價建議指定更新前後價值最高之鑑價機構作為本案權利價值計算之依據，始能對整案及全體地主有利，並無法針對個別地主更新前之權值高低選擇鑑價機構，故仍建議選定巨秉不動產估價師聯合事務所較為公平客觀。惟此估價後續亦將經審議委員會確認。</p>	<p>第 2 點，經實施者於審議會上說明有關違章建築以現地安置與現金補償方式，並經審議會討論後，不予採納。</p> <p>第 3 點，本案領銜估價係以更新前後價值最高之鑑價機構作為本案權利價值計算之依據，不予採納。</p>

- (十) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正通過，請實施者收受會議紀錄起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。