

璞慧建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區信義段二小段 142 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 9 月 7 日（星期三）下午 14 時 30 分

貳、地點：臺北市政府市政大樓北區 2 樓 N206 會議室

（臺北市信義區市府路 1 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：蘇科

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程佩戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由璞慧建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區信義段二小段 142 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的蔡欣沛股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會賀士庶委員及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等一下的流程會請實施者做 10 分鐘事計的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

- (一)如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內
- (二)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 5 分鐘發言時間

二、所有權人—林○○(忠孝東路 5 段○巷○弄○號○樓、○樓)：

- (一)記得早在 100 年時社區就開始推動都更（主辦：大成工程、區域 A、B、C 區 2400 多坪），但我認為這似乎跟中樂透一樣的困難，也就沒有那麼在乎，當時只覺得大家都同意我們也不會反對，我知道攸關個人財產跟利益的事情沒有這麼容易，似乎後來也就不了了之了。畢竟都更是一條漫長吃力不討好的路，從整合到蓋好完工隨隨便便都得花上 10 幾年，還需要有熱情鄰居的推動、稍具專業且信任的鄰居幫忙、更要找到有口碑且值得信賴的建商，最重要的一點就是條件要好還要更好，不然大家都只是同意要都更，但是就是不同意條件不簽名，那不就又回到原點，就是都更窒礙難行的地方。
- (二)到了 106 年為了解決都更條例在執行面不易推動的困境，內政部通過實施門檻較低的「危老條例」，107 年社區也再次重啟更新，但當年的 A、B、C 區也只剩下 A 區。努力到 108 年 A 區召開危老改建住戶大會並準備簽約，會後社區討論熱絡認為這次應該能成功，危老條例雖能加速但此次仍未能達成 100% 門檻，無奈危老獎勵的時間是不等人的，到了年底錯過了沒有就是沒有。109 年 1 月請求建商再召開住戶會議說明全區簽約狀況，建商有提出分期概念（當時第一期已達都更比例），但仍決議請建商跟住戶再繼續努力全區。到 110 年 1

月再召開會議決議由第一期先進行劃定範圍，努力到 111 年終於完成艱鉅的 100% 同意。

(三)我從讀國中就搬到工農這裡到現在住了 40 幾年，一切都在進步而改變，現在唯一沒改變的是我們這棟八戶老舊的房屋，漸漸的管線老舊漏水、天花板剝落、房屋傾斜等等問題，當然這些也只要花錢就可以處理解決，但慢慢的發現問題越來越嚴重，球可以從客廳滾到廚房，筷子只能擺南北向，甚至連原本的門都關不起來，樓梯變不了電梯，樓上打拼了一輩子的鄰居長輩被軟禁在家，更可怕的是地震火災安全上的問題，真是懷疑這還是天龍國的信義區…。

(四)在這次的會議想要讓在座的各位知道，每個人的機會都是一樣的，當您說我同意都更但不同意條件的同時，難道我們同意簽約的住戶沒想法嗎？歷經了 11 年的都更，希望這次我們第一期的成功能加速帶動您們的第二期更新。也建議不要要求計較太多，都更是要犧牲自我小小私心才能完成大家美好的未來，人總是在失去才懂得珍惜，等了這麼多年完成了 100% 的都更住戶，現在一心只想加速看到將來美麗的家園。蘇先生社區第二期的推動還期盼您這麼有心還有時間又專業的人士努力協助，加油吧！第二期需要您！

三、所有權人—吳○○（忠孝東路 5 段○巷○弄○號○樓）：

(一) 大家好，我是○弄○、○號住戶代表，原本忠孝東路 5 段 236 巷 2 弄及 10 弄整個街廓約 1000 多坪，先前經過多年整合討論和全體住戶多次開會，最後決議分二期都更，第一、二期各約 500 多坪、44 戶住戶，各建一幢新大樓。因第一期同意比例高先行都更，藉以帶動第二期都更。

(二) 第一期 44 住戶前後整合多年，好不容易達成 100% 同意，

都更劃定範圍已經核定，期待已久的都更終於成功，不用擔心房屋傾斜地震倒塌，不用苦惱房子漏水，老人免於爬樓梯的辛苦。依 168 專案，都更事業計劃審議期只需半年，住戶非常開心，已開始準備明年的搬遷事宜。

- (三)很遺憾由台北市政府得知本屬第二期都更範圍 10 弄 20 號一樓蘇先生因認為同棟房屋分割拆除將影響未拆除房屋結構安全，將陳情要求重新劃定都更範圍！
- (四)據聞，蘇先生不納入第一期都更，他的權益絲毫不受影響，因他原本就屬於第二期，可參加第二期都更，而且結構技師已簽證分割拆除對於未拆除之建物結構符合安全規定，不能因他或少數人要求，就要重新劃定 44 戶第一期都更範圍，卻忽略了多數人依照法定相關程序努力很久也經過臺北市政府公告劃定單元的權益。因變更範圍程序非常繁瑣，會讓我們原本預計的都更進度延宕許多，又會讓我們設計跟分配變動，若影響到住戶權益導致原本願意都更的人變成不願意配合都更，那該怎麼辦？讓第一期 70 至 90 歲老人居多的 44 戶被迫繼續住在無電梯、房屋傾斜、漏水嚴重的老舊公寓，非常不公平，所以第一期 44 戶共識就是不希望再次變更已劃定的都更範圍。
- (五)希望未來審議會委員能理解第一期住戶感受，儘速協助在 6 個月內將事業計畫審議完成，讓住戶能儘早入住安全舒適的新居，謝謝。
- (六)另外想補充，剛聽到蘇先生委託的蔡律師提到，10 弄 20~24 號有三位原不同意的住戶，他們是願意都更只是建商不願意整合，這是大錯特錯！因為這三個不同意戶，他們從一開始就是認為合建之條件不合乎他們的要求，而且有其他的

建商可以提供更好的條件，所以他們不願意都更。我們的發起人及許多其他住戶也多次去找蘇先生跟其他三位不同意戶溝通，他們還是堅持不肯都更，直到我們劃定單元下來後，他們認為好像會進行都更，此時才開始緊張了起來，也開始說願意要都更。稍後將會由我們的發起人及其他住戶來陳述有和蘇先生溝通的狀況，在此我就不多贅述。我認為既然蘇先生他們一直覺得第一期再拆除房屋之情況下會影響他們的結構安全，如果他們想要盡早都更的話，可以與 2 弄的住戶盡速整合使第二期的都更進行，如果他們參與第二期都更，其都更面積也是 500 多坪，可以建造較大坪數的大樓，如果他們也能都更，就不用擔心第一期再拆除時會影響他們的結構安全。雖然他們現在表示要都更，但之前他們就很在意合建條件，希望他們能理解居住安全比什麼都重要，只要建商的合建條件合理情況下，他們第二期趕快整合、快速都更，跟第一期一樣可以同時都更，他們就不用擔心房子拆除有結構安全的危險。以上是我自己的想法，我也了解他們並不是一開始就願意都更，是直到現在才願意都更，這是我要表達的意見。

四、所有權人—梁○○○(忠孝東路 5 段○巷○弄○號○樓；由梁○○○代為發言)：

- (一)本人為 10 弄○號○號住戶的代表，我們共同的聲明，堅決反對另外重新更改都更範圍，理由如下。
- (二)理由一：經過都市危險及老舊建築物結構安全評估，10 弄 6 號 8 號，從 3 樓到 4 樓的樓梯，已經鋼筋外露且水泥剝落，使用即將 50 年屋齡的老房子，一旦有大一點的地震，結構將可能崩塌下來，造成住戶的危險。

(三)理由二：在都更整合的時期，其實本棟 6 號 8 號 2 樓以上的住戶，都已經同意都更，但是住在 1 樓的住戶，當時因為有一些考量並不願意簽約，經過我們 2 樓以上的住戶以及志工，大家共同努力，幾次波折後，1 樓的住戶終於能夠體恤樓上的住戶，同意都更。如果沒有全體住戶的共同參與和努力，此次都更是無法順利完成的。

(四)在這裡我要呼籲所有審查委員們，台灣是一個民主秩序的國家，民主的社會是互相尊重，少數人必須遵從多數人的意見，例如台北市長的選舉，如果候選人高票當選，難道會因一兩個人有意見就宣布當選無效，必須重新來過嗎？如果真是這樣，不就是違反民主社會秩序的規範嗎？請審查委員務必尊重我們 44 戶同意都更住戶的權利。

(五)本人鄭重呼籲想影響我們都更的芳鄰，與其在這裡澄清或意見爭訟，不如趕快捲起袖子去整合其他鄰居住戶們，趕快跟上腳步，盡快鼓勵大家完成第二期都更。

五、所有權人一陳○○（忠孝東路 5 段○巷○弄○號○樓；彭○○代為出席，書面意見由承辦蘇科代為宣讀）：

(一)主席、各位審議委員及與會的芳鄰大家好！我是 2 弄 9 號的住戶代表，代表我們 2 弄 3、5、7、9 號共 12 戶發言，我們全體住戶都同意以目前的劃定範圍都更重建！首先在這感謝社區熱心的志工和璞慧建設共同努力，先前經過波折，花了很多年的時間心力協調、整合住戶和磨合需要，從不同建商來整合，鄰居們不斷地討論不同大小基地範圍、建築設計和分配方案等，希望提升大家的居住品質，才有今天的成果，決定了現在都更案範圍！之前也已經找永豐銀行全部辦了土地信託和分配，大家期待許久的都更終於獲得了 44 戶所

有權人 100%的同意來實施都更，多年來的努力歷歷在目，真的很不容易！

(二)因此，懇請臺北市政府各位長官和委員，住了幾十年的長輩們真的不希望再次更動「都更範圍」！本棟是 4 樓公寓，鄰居長輩們需承受上下樓梯和老房子使用不便，殷殷期盼將來有更安全和健康生活。如果再改範圍，難道會再循環一次來來回回的磨合建築設計和樓上樓下分配？一定會延遲很多時間！大家還要等多久？也嚴重影響多年來一起努力磨合配合鄰居長輩們的「同意戶的權益」！

(三)我們也建議因為各自需要而沒納入這次都更範圍的芳鄰們，可參考我們的經驗，考慮第 2 期以不同基地另外來辦理危老或都更等等重建方式，來斟酌各自分配需求，期盼大家早日實現能有個安全、舒適的居住環境和生活品質。謝謝！

六、所有權人—雷○○(忠孝東路 5 段○巷○弄○號○樓；書面意見由承辦蘇科代為宣讀)：

(一)本工農社區案重啟更新自 107 年開始整合期間建商和住戶作過很多次會議溝通，修改合建契約終於達成共識並開始簽約整合。110 年 1 月 16 日社區鄰居們召開會議，決議轉由第一期先進行劃定範圍為 2 弄及 10 弄共 11 筆土地(即目前劃定之範圍)並以意願書調查，當時第一期住戶簽約比例達到 95%，已是非常不容易的成果！

(二)今年 7 月得知本案劃定單元有被 20 號一樓蘇先生委請律師提出訴願，竟要撤銷大家努力已久的劃定都更單元！所有都更住戶聽到無不惶恐，非常擔心我們的都更重建沒辦法進行下去，所有人的期待要再次落空！也感謝內政部訴願會確定駁回，讓我們得以繼續執行目前的都更案。這邊要再次強調

我們住戶是非常期待都更，現有範圍的規劃及分配也符合大家的需求，不能接受有人不願意都更又私下阻止願意的人都更。

(三)配合政府劃定程序，建商於 110 年 9 月 28 日召開鄰地協調會，建商也在此階段再書面徵詢大家在同樣分配條件下的參與都更意願，但 20 號一樓亦無提出有意都更之回覆。

(四)本人顧及鄰居情誼於 10 月 12 日傳訊息再次邀請一樓蘇先生參與都更，他卻明確回覆「不參加」，如 Line 對話截圖和紀錄在劃定單元書的意見回覆內，所以尊重其意願，並沒有強迫將他納入本都更案。

(五)10 月 24 日上午本人邀同棟 18~20 號住戶再次和○號○樓住戶蘇○○溝通，結論：一、拿母親不能搬遷為藉口不同意參與都更。二、以為能找到更好的建商分配更多。

(六)綜合以上幾次溝通皆看不出 20 號 1 樓同意參與都更之意願！而都更劃定之範圍符合政府法定之規範，全體住戶也皆希望以此範圍不變儘早進行都更改建，期盼都更程序盡早完成能早日住回等待已久的新家。

七、所有權人—郭○○(忠孝東路 5 段○巷○弄○號○樓；吳○○代為發言)：

(一)這個都更案剛剛已經有幾位鄰居發言過了，從民國 100 年到現在已經過 10 幾年，其實所有住戶都殷殷期盼這個都更能盡快通過。在同時我記得在民國 100 年時，住戶們非常踴躍想要參與這個都更案，後來因為很多的因素導致整個案件的暫停，最後是璞慧建設的介入，讓我們看到一片曙光。

(二)這過程中就我所知，有幾位住戶因為年紀大而離開了，有幾位籌備的委員也因為個人因素離開了，當時他們一直期待案

子能通過，畢竟房屋已經老舊，這個建案從民國 66 年到現在已經有 45 年的時間了，照理講該蓋了！當初璞慧建設有規劃一個 14 樓及一個 7 樓，為什麼會有一個 7 樓的案子呢？我想建築師應該很清楚，當時情況是因為他的腹地不夠所以只能蓋成 7 樓，後來因為有人反對，導致我們就變成蓋一棟 18 樓，這是我們大家都同意且接受的，也經過市政府的相關單位使拆遷建照已經核准下來了，璞慧建設不是一間小公司，我們支持他能夠繼續蓋下去！這是我們能期盼能看得到的地方，至於後面的行為中，剛剛有幾位住戶就發表了，在第二期裡面再發動且整合起來，這是一件值得期待的事情。我們也期盼第一期能落實好好的規劃、如期完成，這是我們同意戶共同的心願，謝謝長官給我們機會，也謝謝璞慧建設願意為我們建造一個美好的家園！

八、利害關係人-張○○(忠孝東路 5 段○巷○弄○號○樓):

- (一)從公寓開始改建之後，我是第一個簽同意書的人，我今年已經 92 歲了，我跟內人的年齡加起來已經 180 歲了，希望政府能幫助我們將房子改建。
- (二)而到目前為止改建卻剛好把我們的房子切掉，都更 95% 同意以上應該要強制執行，為什麼因為一些人的意見就將我們切掉？而且切掉後，我們房子的安全性上也有問題，我們兩老人住在樓上都感到非常的擔心，希望大公司能做點社會公益，把我們這弱勢的老夫妻一起考慮進去，希望大財團能發起點良心及善心，謝謝。

九、利害關係人-蘇○○(忠孝東路 5 段○巷○弄○號○樓；蔡○○律師代表發言):

- (一) 本人堅決反對本案劃定之更新單元範圍，針對本案劃定之更

新單元範圍，本人已提出行政救濟(刻正提超行政訴訟中)。

- (二)本人「忠孝東路五段○巷○弄○號」房屋，原與本案欲拆除重建之房屋，同為「65 建(松山)(五)字第 009 號」建造執照之建築基地(使用執照號碼：66 使字 0324 號)，甚且，本案實施者劃切之方式，不是如一般改建實務係從「共同壁」切割，而是從「樓梯間」切割，以致本人房屋原本是「一棟雙拼」共 8 戶的建物，被從「樓梯間」切一半成「半棟單拼」剩 4 戶的建物。
- (三)本案原屬同一宗建築基地中之各筆土地，雖未合併為一筆土地，但經查閱原始之結構設計圖，是採「聯合基礎」之形式。所謂「聯合基礎」，依據建築技術規則建築構造編授權訂定「建築物基礎構造設計規範」第 4.2 條之定義，「係用一基礎版支承兩支或兩支以上之柱，使其載重傳佈於基礎底面之地層。」而依同條之規定：「聯合基腳之基礎版，除另以其他可靠方法分析外，可取柱為支點，基礎版下壓力為載重，推算基礎版控制斷面之設計剪力及彎矩。」從而，實可想見割裂此等聯合基礎之一部僅保留一部，原本均勻傳佈載重及地震力於底層之建物整體結構，必然產生一定程度之影響！復參照其原始之結構計算書，係以一整幢建物為結構檢討及分析，從而實施者僅劃定其中之 一部分建物座落土地，而未重新檢討及分析所餘部分建物結構是否安全無虞，實異想天開，而顯無可取至明。
- (四)雖然實施者稱：本案更新單元經陳村林結構技師簽證符合未拆除之建物相關結構安全補強之處理方式云云然查，陳村林技師簽證之「結構安全說明書」，僅說明「以上施工程序可保護施工過程鄰房之結構安全性」，卻未表示本案經如此切

分一棟建物後，鄰房之結構安全係屬安全無虞等語。

- (五)本案如此切割建物方式，令本人極為驚恐及疑慮，經本人委託「台北市結構技師公會」鑑定，鑑定結果明確表示「此等拆除方式勢必將沿共同壁及軸線上之柱邊緣拆除，原有柱基腳將會被部分切割，此拆除行為將致使軸線上之柱基礎承载力大受影響。」
- (六)承前，台北市結構技師公會鑑定報告並明確表示：陳村林結構技師之結構安全說明書，「其僅針對施工過程中，施工行為是否對於鄰房安全性產生影響進行結構安全之評估，並未對既有建築物之永久結構安全性能作任何評估與保證。」
- (七)再者，台北市結構技師公會鑑定報告亦敘明，經參考實施者所提供桃園市土木技師公會所製作之「都市及危險老舊建築物結構安全性能評估報告書」，評估結果清楚說明「危險度評分 $R=45.7$ (PSERCB)，建築物耐震能力有疑慮」，且敘明「本棟（該報告書所含棟別）以使照所有建物連棟評估（共 5 棟）」；是則：本人所有之建築物，原即為該評估之五棟連棟（一幢五棟）建築物之一，依據實施者所提供之評估報告書，耐震能力本有疑慮，且危險度評分高達 45.7 分。惟今，卻僅是將原屬同一震動單元五棟之「三棟半」拆除，依台北市結構技師公會鑑定結果，「原本一幢連棟建物因長向跨度減少，將可能減少建築物抵抗地震力之整體韌性容量」。從而，若上開實施者提出之「結構安全性能評估報告書」可採，則現今實施者之劃定範圍方式，根本無異是在對本人既有危險建築物上「雪上加霜」、「在傷口上灑鹽」。本案實施者不以劃定整幢建物方式更新，而僅切割一部自行更新，實罔顧整幢建物之結構安全性，顯為「利己卻損人」之舉。

- (八)此外，倘若實施者辯稱係因本人或未經其劃入更新單元之所有權人不同意更新，故不得不如此劃定云云；然查，實際上，係本案實施者根本沒有心好好整合。本人及其他未經本案劃入更新單元之鄰居，皆非不可理喻之人，僅因實施者已經完成部分建物之整合，業可獲取其所欲得之開發利益，就不願繼續再對剩餘所有權人積極進行整合溝通。實者，於 110 年 9 月 28 日鄰地協調時，本棟 20 號 3 樓及 4 樓所有權人就已經出具同意書，2 樓所有權人則早在 108 年間即與實施者簽署合建契約，僅因 1 樓之本人當時對合建契約條款中要求地主擔任起造人的條款有疑慮，實施者就拒不再與本人溝通、協調。
- (九)而實施者此等劃定範圍方式，業已引發未劃入更新範圍之所有權人恐慌，被從「樓梯」切分一半之本棟 4 戶包含本人，均業已簽署「都市更新事業計畫同意書」。甚至，同一建築執照之另棟未劃入之 8 戶，亦已簽署「都市更新事業計畫同意書」，顯見並不是因為未經劃入的所有權人不好整合之故。唯今實施者，卻以已經和劃定範圍內之所有權人談好條件為由，拒絕將同屬一張建照、結構安全同有疑慮之建物一併納入更新重建，殊不可取。
- (十)尤其，貴府終若允准本案如此顯非合理之「拆切一棟為半」的方式更新重建，其因此而增加既有建物結構安全上之風險，日後若實施者施工有造成本人房屋鄰損，抑或遭逢地震以致本人房屋所受之投害加劇，甚至倒塌，本人勢必難以忽視 貴府因此所可能產生之國家賠償責任！
- (十一)末按，都市更新之目的係為改善居住環境與景觀、增進公共利益（都市更新條例第 1 條參照），豈能僅為了自己更新

重建，卻犧牲他人的建物結構及住居安全！原本屬同一建照之建物，部分建物僅為增進自己私益，卻因而損害鄰人權益，且鄰居並非不同意更新重建，僅係因實施者貪圖一時之方便、迅速，而蒙受輕忽。

如此個案如獲貴府允准，實無異令「都市更新」蒙羞、蒙塵！懇請貴府明察，勸諭本案實犯者誠心為謀改善都市環境、增進住居安全，再多費些心思整合本案，重新調整本案更新單元範圍，將剩餘未劃進更新單元之同一建照住戶一併劃入本案，俾使「都市更新」之公益目標能夠真正實現，本案之更新容積獎勵也才有其真正的價值！另本人與居住於該房屋的83歲老母親，亦能免於居住安全之恐懼！

(十二)後續如召開聽證會，本人為已知之利害關係人，謹請貴府依法通知本人到場。

(十三)剛才好像一直再講分期的事情，但是分期到使什麼時候可以蓋？我們不知道，而且2弄的住戶看起來不是很想都更，而且他們房屋切的方式也不是像我們切樓梯間的方式，所以他們可能不像我們這麼恐慌。那到底要等到什麼時候？為何一直強調我們要跟2弄一起都更，我們要等到何年何月？這段期間安全性的問題是誰要負責？

(十四)剛有提到說我們一開始不願意，但這不就是都更整合嗎？都更整合就是一開始有些人反對、有些人沒有意願，這不就是整合嗎！這不就是都更嗎！所以現在也有部分協議合建、部分權利變換的制度，難道不能使用這樣的方式嗎？

(十五)假設今天沒有結構安全的問題，你們要切，我們也是尊重且不見得要跟各位一起都更。剛剛聽了在座的各位地主的發言，我覺得各位地主都是很有水準、很有理性的，如果今天

這個案子有真正的評估且確認結構是安全的，我也希望地主能請建商做一個真正的評估，如今不是因為結構安全有問題，我們不會今天來說一定要加入進來，如經結構技師公會確認剩下的房子要如何才會安全，希望能做耐震詳細評估，假設耐震詳評沒問題，而你們要劃單元，我們沒關係、可以接受。政府、各位委員及都更處的長官應該要為剩下來被切掉的鄰房安全做把關，這是最基本的一個責任吧！如果大家有本事自己蓋不要都更，能用危老不要都更的程序，我們當然就管不著，如今是走都更而都更本身就有公益的目的，我們認為公益價值不應該被濫用，如今都更獎勵給得各位這麼多，不該只是關照自己而也要關照被切掉的鄰房是否為安全。以前都更案都是希望比較大範圍比較有公益價值的，經過文林苑事件後，大家都能理解。如果都不溝通協調，已經達百分百同意、利益夠了就把別人切掉，我想這不是都更本身的利益和價值。

十、利害關係人-林○(忠孝東路 5 段○巷○弄○號○樓；劉○○代表發言)：

- (一)我們是忠孝東路五段○巷○弄○、○、○號3棟12戶住戶，我是○號○樓林○的劉先生，今天來參加公聽會，有的是老人家拼老命趕來陳情。
- (二)由於你們從去年進行第一期作業，我們都不知道，沒有確實公開、公佈讓住戶知道，而切割進行第一期，因此我們12戶陳情璞慧建商把我們12戶納入一起重建。我們12戶都同意。
- (三)最重要的是我們3棟建物向後傾斜嚴重，可能有30公分傾斜度，住的不安全，因此急於重建，請相關單位長官們幫忙，謝謝！

十一、實施者-璞慧建設股份有限公司(楊家榮襄理)：

- (一)首先針對剛才鄰地地主提到「都更是一件簡單的事情」，我想與會大家都知道都更並不簡單，尤其是整合，更不簡單，都更實施及審核的整個過程短則1年，長則3年，但整合的時間是無上限的。本案許多地主從將近10年前第一次整合到現在，終於可以開始事業計畫的審核，所以大家對都更的決心是非常堅定的，我們並非不願意與範圍外的地主溝通，我們從107年整合到現在也大約花費了4年，且整合是雙方面的，並非我們去整合，各位地主就會接受，也不是各位想要就能夠都更，因為還要能接受都更的條件、分配及規定，所以需要明確的雙方合約規範來實行，所以我想本案範圍內44戶地主都是100%同意，這麼多地主都是經過非常漫長且辛苦的程序才走到這一步，大家才不希望這個範圍又去做變更。
- (二)另10弄20號、22號、24號共12戶地主現在都有意願想要都更，也恭喜各位地主，不論是要做危老或都更，不論是要單獨重建，或是併同2弄地主，或是併同其他鄰地，都有很大的彈性可以再做規劃，若擔心後續居住品質，本公司也承諾接下來會再努力嘗試與非劃定更新範圍的地主溝通，是否有機會再幫各位地主做重建整合。若剩餘地主不願意，各位也可以考慮自行做危老改建，因為本區房屋確實有老舊重建之需求，故建議20號、22號、24號共12戶地主可以先考慮整合方向及設計規劃，若屆時採危老審核與本案都更明年核定時間相近，或許拆除時間會差不多，這樣對各位的居住安全也完全沒有影響，以上建議。

十二、建築設計—劉宇傑建築師事務所(劉宇傑建築師)：

- (一)針對蔡律師所提出的狀況做補充說明。本案街廓南側建築物為1幢5棟雙併的東西向長形建築，部分拆除後並非剩下半棟，而是剩下1棟雙併(22號、24號)跟原1棟分割兩半(20號)的連棟建築物，實際上拆除後的剩餘部分在X方向(東西方向)上還是完整構架。不論是大樓或是透天厝，任何連棟建築物在做部分拆除時，一定會有某方向的韌性減少，但並不表示該方向就會變成弱向。本案在部分拆除後，X方向並不是剩餘部分的弱向，故拆除後的結構系統還是能夠符合設計時的法令標準。
- (二)有關鑑定報告中所提示，若部分拆除基腳會對剩餘建物之

結構安全有不良影響。由於本案更新後建築物地下室距 10 弄 20 號一側有做大幅度退縮，共同壁上的所有基腳均可完整保留，故不會有前面鑑定報告所提之影響。

(三)另前面律師所提本案結構說明僅有一頁，係因在自劃階段要求檢附的只是「切結書」，其意義在釐清鄰房結構安全的責任義務。前述切結書由結構技師檢討切結，保證施工期間的鄰房安全，且剩餘建物的結構性能符合原申請時的法規標準。

(四)此外，本案更新後建築物距鄰地 10 弄 20 號結構體間還有相當距離，未來施工上也會做托基保護，若鄰地地主還有其他結構補強上的期望或需求，我們認為空間上和技術上都是可行的，允有討論的空間。

十三、學者專家－賀士庶委員：

(一)今日公辦公聽會並非都市更新的第一個步驟，111 年 3 月 28 日已公告劃定更新單元，亦為今日多數地主討論的重點，臺北市政府核准劃定更新單元時已有討論過是否要將整個連棟建築都納入更新單元範圍內，後續劃定為現在的更新單元範圍相信一定有其緣由，後續也依劃定核准結果繼續進行。那更新單元是否可以改變？過去有相關案例，是在後續審議過程中進行審查，但先前更新單元既已劃定，通常都希望以劃定結果來進行審查。

(二)本案是連棟建物部分拆除，在結構安全上如何克服是實施者要負的責任，也請實施者要特別注意範圍外地主的安全。後續還有很多程序要走，包含聽證、審議會等，且前面提到本案鄰地地主有提起行政訴訟，行政訴訟結果後續可能也會當作委員審議的參考，範圍外的所有權人也了解其實在 111.3.28 劃定核准前，實施者已花了非常多的時間精力進行整合，過去有少數調整更新單元範圍的案例，但納入鄰地也會拖長原範圍內地主都市更新的時程，還是要看雙方如何去溝通協調，但基本上既然已經劃定核准更新單元的範圍，應就此範圍來繼續做都市更新的審查。

(三)本案 100%同意確實不容易，實施者也花費相當長的時間努力整合，本案在西南側連棟拆除的部分也做了相當程度的保留，對鄰地也是較好的考慮。

(四)南側 236 巷 10 弄為 6M 計畫道路，依審議通案原則規定，

需先退縮 2M 補足 8M 道路，再退縮 2M 人行步道，本案目前規劃是否僅退縮 2M 後設置植栽，因本案腹地較大，建議退縮部分再依通案原則檢討。

(五)本案西南側開放空間偏向景觀式規劃，是否考慮於廣場內設置休憩式或遊戲設施供鄰近老人、小孩使用？景觀規劃可設置於兩側人行步道上，以上意見給實施者參考。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會（下午 15 時 43 分）