

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 380 次會議紀錄

108 年 7 月 9 日府都新字第 1083006522 號

壹、時間：民國 108 年 6 月 24 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：王副主任委員玉芬^代、方副主任委員定安^代（報告提案一、討論提案一、二由方副主任委員定安主持，討論提案三、四由王副主任委員玉芬主持）

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：蕭萱

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。本次審議會案件皆為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條號為準。

陸、報告提案：

一、「擬訂臺北市中正區南海段一小段 687 地號等 12 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 馮建穎 2781-5696#3082）

討論發言要點：

（一）財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

本次財務計畫經實施者簡報說明與 107 年 11 月 5 日第 349 次審議會提會內容一致，爰本次會議報告事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（二）消防局 林幹事清文（書面意見）

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

（三）交通局 梁幹事筠翎（書面意見）

本局無意見。

（四）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

有關依本市土地使用分區管制自治條例第 86 條之 2 附表備註四重新檢討應設裝卸位一節，查本案應檢討組別為「第 28 組：一般事務所」及「第 19 組：一般零售業甲組」，其加總樓地板面積為 1,622.91 平方公尺，依較高標準計算即依「第 19 組：一般零售業甲組」之規定檢討，本案係屬超過 1,000 平方公尺未滿 2,000 平方公尺者，僅需設置 1 席裝卸位，請釐正。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

1. 本案前於 108 年 3 月 11 日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

2. 前揭核定函列管1、2樓為一般零售業，3、4樓為一般事務所，不得任意變更。
3. 本案「臺北好好看系列二」綠美化基地容積獎勵為79.43平方尺，其基地綠化管理維護應持續至申報開工前。

(六) 簡委員伯殷

本案地下室有2個車位改為裝卸車位，產權有無異動，請實施者說明。

(七) 邱委員世仁

本案原車道上綠化設施調整至屋頂層，請實施者說明調整至屋頂層後設施配置及是否設置喬木。

實施者說明及回應：

- (一) 本案地下室車位是由公共車位改為裝卸車位事宜，故不影響產權。
- (二) 本案屋頂綠化為一般灌木。

決議：

- (一) 經實施者說明本次修正內容與107年11月5日第349次審議會審議通過修正對照，並經審議會確認後，予以同意。
- (二) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於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。

柒、討論提案：

一、申請自行劃定「臺北市松山區美仁段二小段833地號等12筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 洪佩妤 2781-5696#3032）

討論發言要點：

(一) 財政局 戴國正幹事（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) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本案為劃定更新單位之確認，爰無涉本局事項，無意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案申請劃定更新單元，未涉本局權管，無意見。

(四) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

有關劃定更新單元一節，本科無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(六) 簡委員伯殷

有關本案東南側鄰地(同小段 831-3、835 地號)現況為七層樓合法建築物，土地使用分區為住三，倘納入鄰地範圍，尚需考量整合成功之可能性。

(七) 何委員芳子

目前東南側鄰地(同小段 831-3、835 地號)之合法建築物所有權人尚有 2 人不同意參與更新，請說明其所有權人目前參與更新意願之情形。

(八) 方副主任委員定安

請說明是否同意將東南側鄰地(同小段 831-3、835 地號)納入本案更新單元範圍內。

(九) 臺北市都市更新處

本案東南側鄰地(同小段 831-3、835 地號)其同意參與意願比例已達「都市更新條例」第 37 條第 1 項第 3 款之土地及合法建築物之同意比例門檻，是否同意申請劃定為更新單元，提請大會討論。

陳情人說明：

(一) 陳○菁

本案範圍內地主業已整合，同意比例也達 100%，倘鄰地願意納入本案範圍，同意比例亦應整合至 100%，以加速都市更新辦理期程。

(二) 上○營造股份有限公司(代表人：康○銘)

本案範圍內業已整合 100%，倘鄰地有意願與本案一同參與更新，應整合同意比例至 100%，若無，則應維持原申請劃定範圍。

(三) 蔡○彬

本案範圍內建物(舊違章建物)現已破舊不堪，希望鄰地參與意願能整合至 100%同意後，再納入本案範圍，並盡速更新重建。

實施者說明及回應：

- (一) 本案前於108年3月28日召開鄰地協調會時，東南側鄰地(同小段831-3、835地號)之合法建築物所有權人即有表達參與意願，且經再次探詢，鄰地所有權人參與意願度高。
- (二) 本案範圍內同意比例為100%，已有初步探詢東南側鄰地(同小段831-3、835地號)之參與意願，申請人同意將前開2筆土地納入更新範圍內。

決議：

- (一) 本案經大會討論，考量東南側鄰地(松山區美仁段二小段831-3、835地號)其同意參與更新意願比例高，且申請人亦同意將鄰地納入更新範圍內，爰本案同意將前開2筆土地納入本案更新單元範圍。
- (二) 本案修正後通過。

二、「變更臺北市大同區橋北段三小段137地號等43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)

討論發言要點：

- (一) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案前於108年6月17日都審第三次變更設計核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

- (二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

- (三) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

無意見。

- (四) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

本次會議討論事項無涉及本局協審事項，本局無意見。

- (五) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

本次變更項目無涉及交通議題，爰無意見。

- (六) 建築管理工程處 王幹事光宇

本案建照抽查部分皆已完成報備，本處無意見。

- (七) 黃委員嫩雲

權變計畫書 p. 變 6-12 至 p. 變 6-15 請標示車道斜角尺寸。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關本次建築變更內容、原因、連動情形及其他變更建築規劃設計是否符合建管相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間是否符合消防規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形及二樓以上均價(590,500 元/坪)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F4-2$ (協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施)同意維持原核定額度(原決議)給予 685.82 平方公尺(法定容積 13.56%)之獎勵容積。
2. $\triangle F5-1$ (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)同意維持原核定額度(原決議)給予 404.74 平方公尺(法定容積 8.00%)之獎勵額度。
3. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)，同意維持原核定額度(原決議)給予 571.73 平方公尺(法定容積 11.3%)獎勵容積；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. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意維持原核定額度(原決議)給予 303.55 平方公尺(法定容積 6.00%)之獎勵額度；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. $\triangle F6$ (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)同意維持原核定額度(原決議)給予 768.57 平方公尺(法定容積 15.19%)之獎勵額度。

(五) 聽證紀錄：依都市更新條例第33條第1項第3款規定本案無需辦理聽證。

(六) 同意本案變更事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於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。

三、「擬訂臺北市大同區雙連段三小段 1 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」(承辦人：事業科江柏緯 2781-5696#3062)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，謝委員慧鶯已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 13 點規定，自行離席迴避。

(二) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)，共同負擔比例 41.32%，請實施者說明後，提請審議會審議。

(三) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

本案臨時避難所之估價條件俟釐清後，實施者應載明於委託合約書或以函文提供納入估價報告書，由估價師依該估價條件檢視估價過程及價格之合理性。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

事業計畫

1. P5-21, 3. (3) 「…剩餘車位可作為臨停裝卸貨使用…」，表示本案有臨停裝卸貨需求，且本案規劃有 17 商業單元，爰請補充臨停需求之計算。

2. P11-11, 二、(三)2. 「…本案於鄰接道路三側皆留設無遮簷人行道，並規劃適量的汽機車停車數量…」，一節，考量基地開發衍生交通需求於基地內自行滿足，爰請再檢視於無遮簷人行道留設停車位之必要性。

交通影響評估：

1. P2-9-2-10，基地周邊道路服務水準似與現況不符，如民權西路(重慶北路至承德路段)上午尖峰往東方向，請重新檢視正確性。

2. P3-4，四、「…剩餘車位可作為臨停裝卸貨使用…」，表示本案有臨停裝卸貨需求，且本案有規劃有 17 商業單元，爰請補充臨停需求之計算。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前經103年11月27日第406次委員會審議，決議老舊公寓獎勵值如下：
 - (1) 「原則二-適當規模住宅誘導原則」部分，同意修正後核給5%獎勵。
 - (2) 「原則三-環境貢獻度原則」，同意修正後核給13%獎勵。
 - (3) 「原則三-環境貢獻度原則」之「減少更新單元地表逕流量」部分，經水利處確認核給4%(已於104年4月7日函復確認)。
2. 本案前提104年1月15日第413次委員會審議，決議修正後通過，惟尚未辦理核定程序。

(七) 新建工程管理處 陳幹事家邦 (書面意見)

本案有關協助補設更新單元東北側路口範圍之錦西街側公有人行道部分，因並未列入事業計畫書 P11-12 紅色框列之公有人行道認養範圍，請再予修正。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

本案設置臨時避難場所的原因是因為申請老公專案提高地區防災效益，請實施者補充說明臨時避難場所的使用組別。

(九) 簡委員伯殷

1. 針對臨時避難所的產權歸屬及後續管理維護，建議實施者可考慮捐贈予NGO團體。
2. 本案結構設計及工程造價提列為SC或SRC？請實施者說明並於報告書內補充標示清楚。

(十) 遲委員維新

1. 本案估價報告提列臨時避難所之面積明細，圖面並未標示B2戶跟A1戶的位置，請實施者補充說明是否符合地政登記規則，並請於圖面補充標示臨時避難所及B2、A1戶兩單元之位置。
2. 臨時避難所目前市政府尚無需求，建議可由社區共同持分將臨時避難所納入公共設施，由管委會管理維護，平時由管委會使用，有需求時做為避難場所，此方式較為恰當。
3. 請實施者釐清有無定專用地下室予一樓所有權人，倘有請一併修正權值及列入估價條件，納入報告書說明。
4. 估價報告書部分建議用財務計畫項目提列間接費用項目，目前用4號公報再用間接費用項目提列會與實際費用造成落差。本案為更新案及使用成本法評估，用實際發生成本提列較為合適。

(十一) 蕭委員麗敏

1. 關於臨時避難所：

- (1) 臨時避難所產權部分，實施者在規約附註及規範，後續維管尚具不穩定性，建議是否再與民政局協調。
- (2) 建議可參考國產署在可分割地上權，與建商簽署無償委託契約委託空間管理；另實施者提出，願意提供基金做為管理維護使用，且願意協助、解決民政局問題，建議更新處可協助召開協調會再次確認。
- (3) 實施者承諾部分，原則上在規約或銷售契約載明係屬於債權性，建議可考量於謄本做預告登記「臨時避難所」不能移轉較具規範性，因物權登記效力較大。
- (4) 臨時避難所為兩戶之小公，與社區其餘大公無關。大公為免計容積，所以需兩筆主建號持分小公，請實施者標示兩戶之專用部分，以符合地政登記規則。

2. 估價報告書：

- (1) 本案左側面公園，北側面學校，報告書比較法無呈現部分優勢，請修正。
- (2) 請實施者檢視更新前各筆土地價值推估部分，P85同時修正臨路寬度及臨路條件，臨路條件考量單面雙面又考量臨路寬度調整率，更新後，P191臨路部分就15米、8米調整5%，店面寬度，5米以下、5~11米是不同級距，請說明5米以下之實際寬度為何？以上兩部份調整率皆為0？
- (3) 請實施者說明以「臨路寬度及臨路條件」兩者解釋。

3. 有關合法建物地下室未登記：

- (1) 陳情人表示其地下室有使照，而聽證實施者回應是以謄本登記計算，通案有許多使照部分空間，在登記規則內可能屬未登，應依現況查證說明，有關陳情人所提之地下室，請實施者補充說明。
- (2) 因為本案為老舊公寓專案，建議實施者釐清案內是否其他棟有地下室有上述未登記之情形亦請查證說明，以利檢視更新前權值。
- (3) 權利價值評估部分，需以合法建物的檢討基準。
- (4) 請估價師依照實際狀況檢討，因每棟使照、登記狀況、有無約定專用不同，須依照實際狀況逐一說明納入或不納入之合理性。

4. 有關聽證及陳情意見：

- (1) 聽證發言 8 中第 28 點提及過去拆掉部分房屋，造成部分地主困擾，實施者拆除前是否有維護環境輔助措施？另第 29 點提及共同負擔部分，本案目前共同負擔比例約 41%，請實施者於後續修正時一併考量共同負擔合理性。
- (2) 聽證未紀錄實施者答覆，第二次聽證提問的內容與第一次不一致，實施者已有部分書面的回應，建議納入計畫書內，並以紀錄呈現說明在審議會中確實有請實施者說明及討論。
- (3) 本案估價應參酌委員意見修正，且避難空間討論請實施者調整圖面，包含標示及產權的部分，建議再提會報告修正內容。另有關第一次聽證內容回應並無檢附在討論資料，雖然實施者有報告，建議下次審議會請實施者把第一次聽證沒有回覆的部分放到會議資料中，完備審議會程序。

(十二) 邱委員世仁

1. 依都審加註列管事項，表示臨時避難所進出要 24 小時開放，請實施者說明管理方式。
2. 本案容積獎勵申請 81.89%，有關△F5-1 的部分著重在開放空間的部分，而這部分也有換算為△F5-3 的獎勵。而本案臨時避難所也有討論設置位置開放性不足的問題，建議以通案下修 2% 來給予。

(十三) 簡委員裕榮

本案為 89 年劃定的公劃地區，考量案件時程較長，建議△F5-1 酌降 1%。

(十四) 劉委員秀玲

1. 臨時避難所位於一樓中間區位，倘民政局將來使用較為不便。另臨時避難所在二樓部分平台，應非外人可使用，屬社區使用，尚可理解民政局不願接收。
2. 針對供人行走之地面道路，提會資料之意見提及西北側跟東側是否有無連續性問題，西北側因與現有人行道是連貫，故無意見，東側車道出入口兩塊區域申請老公專案退縮 6 公尺以上之人行步道面積效益不高，建議扣除。
3. 針對老公專案，比如說防災機能加強，臨時避難所不計容積，併給予 8% 容積獎勵，後續為社區使用，請實施者說明此容積獎勵的標準。

(十五) 虞委員積學

- (1) 臨時避難場所之性質並非防空避難室，應為有災害發生時，可臨時安置民眾、收容所使用。目前所有權為實施者所有，未來由實施者負責管理。

- (2) 臨時避難所為免計容積，如果考慮未來使用之狀況，在申請使照類組可用一般事務檢討，並無規定應用住宅檢討，可依未來使用使用情況之強度檢討。
- (3) 臨時避難所為免計容積，可不寫類組，不論以H2或G2檢討，後續使用上需符合技術規則規定。
- (4) 執照圖上專有、共有需標示清楚。另高度比是以8M加公園，本案面前道路最寬為承德路，次寬為錦西街，最後為8米道路，其檢討請依此順序檢討。

(十六) 鄭委員淳元

1. 按照交評技師回應所提17個商業單元皆有檢討且已滿足自身停車需求，請於計畫書補充說明。
2. 另交通影響評估的部分，因交通的狀況是動態，承德路、民權西路這個部分，請再註明實際調查時間為何。
3. 請補充說明交通局幹事意見中有關停車位留設人行道部分。

(十七) 黃委員嫩雲

權利變換計畫之表 17-7 建物登記清冊(停車位)，所有權的權利範圍，由表格右邊數來第二個欄位，車位的權利範圍皆為一分之一，應為誤植，應是所有權持分的權利範圍加總應為 1，請再修正 P17-15~P17-22。

(十八) 方副主任委員定安

第一次聽證部分沒有答覆部分，建議此部分附註說明回應。第一次聽證與第二次聽證皆為聽證過程，二次聽證皆納入計畫書內。

(十九) 臺北市都市更新處

通案檢視△F5-3 退縮人行步道是否連續，會檢視是否與鄰地人行有空間連通，倘無則會扣除。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

1. 本案目前尚未同意所有權人共計14位共7戶，其中有4戶與實施者洽談要以買賣方式價購，針對買賣條件還在協商當中，本案通過後應會加快協商速度。
2. 針對陳○明先生所提問題：

- (1) 本案使照地下室為過去之防空避難室，依建照當時規定須留設，查92年10月31日內政部函釋關於新舊區分所有建物共用部分之持分協議登記適用疑義，針對法規適用時間點，過去地下室依法必須增設之附件防空避難室部分無法直接進行登記，故本案係依照都市更新條例及施行細則規定，依謄本登載面積為準。
- (2) 關於同小段12-1地號道路截角，非屬更新地區故未納入更新單元，另更新單元外要辦理捐贈，需所有權人同意，惟該筆地號所有權人未同意也無表明捐獻意願，故未納入處理。

(二) 建築設計部分：

1. 回應臨時避難所有關意見：

- (1) 臨時避難場所在建築技術規則無歸類，類似防空避難室，本案目前將臨時避難所當成由實施者來持分之公共場所，後續產權全由實施者來負責管理、維護跟持有。
- (2) 臨時避難場所係屬老公專案之防災機能增強，屬於都市設計審議獎勵項目，獎勵容積為2%，而該臨時避難所留設面積超過300m²，本案爭取該項獎勵係為實施者與地主間承諾，需達到一定量體，對實施者而言，因擔心若將臨時避難所給與社區後，屆時將影響臨時避難所使用，故將產權納入實施者名下，跟政府機關配合上相對方便，後續管理上，實施者可配合提撥基金，請管委員管理或政府管理。
- (3) 本案於都市設計委員會已有討論臨時避難所，並無要求捐贈市政府，委員亦擔心實施者後續會買賣臨時避難所，故有註記列管事項，包含不得銷售、要24小時管制及跟消防局、警察單位等做聯繫。
- (4) 實施者可將臨時避難所產權辦理信託予第三方，對所有使用單位安全性較高，後續倘無受贈單位，也可由社區管委會代管。因臨時避難所是緊急時做為開放使用，由社區管委會代為管理，緊急需要開放時再提供。使用單位包括緊急救難的消防單位或是各種單位有需求，皆可配合無償提供。
- (5) 有關受贈單位將再配合尋找，倘後續無合適單位，本案續以由社區委員會代管開放供公眾使用，或是辦理信託等方式辦理。
- (6) 臨時避難所為獨立空間，從錦西街進入後有一垂直動線。另有關24小時管理，建議由管委會配合管理較為妥適。
- (7) 依地政登記規則公設須有2個以上單元持分才能為公設，故本案在二樓有另單獨規劃2個單元來持分臨時避難所，以符規定及維持產權穩定

性。本案臨時避難所非屬社區公設，且因老公專案規定免計容積，在技術規則分類的屬性無適當之歸類，故將其規劃具公設性質，類似管委會空間，由實施者受配持分以便使其產權穩定性較高。

(8)依地政規定共有及專有，共有分為部分共有及全部共有，而臨時避難所是由兩個專有單位所持分共有，所以是屬部分共有。

2. 主構造為SC，所有的地震力都是以SC耐受，RC的部分為樓板及牆，主要的耐震構件為鋼骨，所以本案為SC構造。共同負擔提列的部分是以SRC提列，額外增加之費用由實施者自行吸收。

3. 回應交通局審查意見：

(1)本案已把17戶商業單元停車需求納入檢討，經檢視已規劃一戶一機車位及一戶一汽車位，基本上不會有裝卸需求，各店鋪滿足各自裝卸需求。

(2)本案並無在人行道另外留設停車空間，本案停車空間皆在地下室已自行滿足。

(3)交通影響評估係在107年2月再次進行調查，實際調查得到在民權西路往東的方向，重慶北路承德路段平均速率達到30公里以上，所以服務水準為B級。

(三) 權利變換及估價部分

1. 有關蕭委員意見，更新前「臨路寬度」及「臨路條件」兩項依照委員意見修正，更新後就面公園及學校調整因素會再考量上修調整率。另有關遲委員意見，後續參酌修正。

2. 陳情人持有合法建物門牌是錦西街○號，該棟建物為5層樓之區分建物，1到5層皆為相同面積，地下室是否有登記，經查現況已將地下室封存並無人使用，防空避難室同公設予5人使用，故估價時，更新前權值比例基本結果相同。

3. 都市更新條例施行細則規定。原則依謄本為依據，惟過去防空避難室係合法建築物興建時須附建，在遇到災難的時候提供警察、消防救災單位整合利用，提供避難，平日由該棟建物所有權人協助管理。在法令執行上面，產權是否能直接認定為該棟所有權人所有，在都更案執行依使照圖避難室面積，列為合法建物均分予樓上每位所有權人，請委員協助確認。

4. 估價部分，把地下室視為樓上平均均分其面積，以估價條件處理。陽台現在是可補登，但92年解釋函令針對防空避難室有明確解釋，有列時間點來界分登記方式，若委員會決議直接納入，後續依照使用圖部分攤算納入估

價，實施者將配合辦理。

(四) 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

1. 為便基地四面能通行，東南側是配合都市設計審議修正，規劃廣場空間，並依規定扣除2米人行步道，以致圖面表現似不完整，但實際為廣場空間，本案貢獻並非只退縮人行步道，尚有部分開放性空間是無償提供公眾使用，未爭取獎勵，多留設的開放性空間沒有爭取的面積合計超過3%以上，請委員會予以考量。
2. 臨時避難場所給予獎勵額度為2%，因為「防災機能加強」包含減少更新單元地表逕流量、設計雨水貯集滲透槽、留設臨時避難場所等，合計共8%，非單一項臨時避難場所就有8%。

(五) 聽證紀錄

1. 針對白家訴求，共有6個所有權人，實施者從100年開始與白家協調至今，第一次聽證時提出了一些問題，當時協調以合建方式完成本案。目前最新進度跟白家已達成以買賣方式解決此問題，現在雙方針對買賣契約內容做討論，至106年第1次聽證提出意見，針對更新後建物之問題部分，因現已以買賣方式辦理，故已解決。
2. 當時拆除時有做結構補強，拆下來外牆壁鏤空的部分全有做防水處理。
3. 第一次聽證實地者都有現場回應，惟該次聽證未完全，本案重新辦理第二次聽證，當時針對所有權人提出意見，實施者皆盡量協助與協調，所有權人需要店面實施者都有協助尋找，所有權人間意見有出入，我們盡量協調，後來提到公司土地被他們建物占用，有訴訟情形，這部分因過去白家有占用實施者所持有的土地，所以雙方有再討論。
4. 105年時，已針對陳情人的頂樓及外牆都有做防水，也跟林先生及盧小姐在於106年初雙方達成共識，都更同意書及有關條件的部分都已經簽署完畢。
5. 所有權人洪先生所陳情事宜，主要是本案當時建築設計經過都審後，在面臨承德路的部分有做調整，後續實施者也有再跟洪先生重新協議，針對已調整建築設計，面臨承德路一樓店面部分，原位置分回給他，已在105年11月21日雙方達成共識，陳情人也有出一個公文給都更處，願意撤銷「解除撤銷都更同意」聲明書。

決議：

- (一) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關本案建築規劃設計是否依都市設計審議決議辦理，及是否符合建管法令規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案臨時避難所(實施者所有)及開放空間圍塑於量體中央，造成開放性不足，有關管理維護方式請依委員及幹事意見修正後，再提會報告。
3. 本案結構系統設計採用SRC第三級，A、B棟為24層樓及C棟4層樓，請檢討結構系統是否有不均勻載重之問題及增加共同負擔，經實施者說明以SRC提列額外增加之費用將自行吸收，並經審議會討論後，予以同意。另有關本案構造係採SC，請修正報告書相關內容。

(三) 財務計畫部分

本案提列人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)，共同負擔比為 41.32%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

1. 本案臨時避難所之估價條件是否合理，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案估價報告書修正情形及2樓以上均價701,254元/坪，請依委員及幹事意見修正後，再提會報告。

(五) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予694.56平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予22.22平方公尺 (法定容積0.19%) 之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
3. $\triangle F5-1$ (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)，考量本案係91年公告更新地區，且申請容積獎勵高達80%以上，酌減1%，同意給予1,041.84平方公尺 (法定容積9%) 之獎勵額度。有關酌減1%部分實施者優先縮小24樓夾層，若沒有辦法再全棟等比例內縮調整量體。
4. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予691.17平方公尺 (法定容積5.97%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵

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。

5. △F5-5(更新基地規模之獎勵容積)同意給予382.01平方公尺(法定容積3.3%)之獎勵額度。
6. △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926.08平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度，並請實施者後續依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，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「黃金級」以上。

(六) 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

1. 公共設施補充原則：原則同意給予東西兩側沿街留設6公尺以上無遮簷人行道385.17平方公尺(法定容積3.33%)之獎勵額度，惟仍須提出符合申請公共設施補充原則容積獎勵之項目，並依規定計算式計算其申請值，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
2. 適當規模住宅誘導原則：同意給予提供合適規模住宅578.80平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。另提供高齡者住宅服務與居家照護空間業經本市都市設計審議同意給予578.80平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。
3. 環境貢獻度原則：業經本市都市設計審議，同意給予改善基地微氣候-增加更新單元綠覆率1,041.84平方公尺(法定容積9%)、防災機能加強獎勵926.08平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度。
4. 既有容積保障原則：同意給予四、五層樓參與都市更新359.85平方公尺(法定容積3.10%)之獎勵額度。
5. 迫切更新協助原則：同意給予1,736.40平方公尺(法定容積15%)之獎勵額度。

(七) 聽證紀錄：

1. 第一次聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 許○虎(代曹○○英)(當事人) (1)都市更新案為改善都住品質，希望大家能夠支持本案之推動。 (2)大家應以心平氣和方式能夠完成本案，現階段尚未同意者，不應為反對而反對，應多與實施者溝通協調。	---	(1)、(2)請相關單位依法儘速協助辦理相關程序，予以

發言次序	答覆	決議內容及理由
		確認。
<p>2. 謝○瑩 (當事人)</p> <p>(1)大同區屋齡已老舊，本人希望日後能居住一個安全及耐震的環境下居住。</p> <p>(2)實施者在規劃設計上都有考慮到景觀、通風、避免蚊蟲孳生的規劃，感謝實施者的用心。</p>	<p>2-1 實施者受任人：欣偉傑建設股份有限公司 薛港平總經理</p> <p>(1)感謝地主對欣偉傑的支持及肯定，希望能盡快完成本更新案。</p>	<p>(1)、(2)請相關單位依法儘速協助辦理相關程序，予以確認。</p>
<p>3. 呂○賢 (利害關係人)</p> <p>(1)希望本更新案能加速完成。</p> <p>(2)本案可預計多久拿到建照？</p>	<p>3-1 都更處：臺北市都市更新處 顏邦睿 代股</p> <p>(1)本案今日聽證會議結束後，下階段就是召開審議會，關於申請建照部分，將依後續程序辦理。</p> <p>3-2 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 段玉屏協理</p> <p>(1)本案為縮短流程係採事權併送，主要因為本案爭取老公專案獎勵，必須經過都市設計及都市計畫的審查，又因審查結果與原方案有差距，而辦理第二次公展，故審查時間較一般案件略長，請各位住戶體諒。</p> <p>3-3 實施者受任人：欣偉傑建設股份有限公司 薛港平總經理</p> <p>(1)無論前面的進度快慢，後面要抓緊步伐往前走，大致上進度應該在明年 5.6 月實拿到建照，大概第四季能動工，請大家支持。</p>	<p>(1)、(2)請相關單位依法協助辦理相關程序，予以確認。</p>
<p>4. 林○君 (當事人)</p> <p>(1)本人之前陳情有關住處下雨即遭逢漏水事宜(陳情字第 1040826 號)，截至目前為止(自 104/05/28 至今 105/11/22)，尚未處理妥善，還在漏水。在漏水問題尚未徹底解決前，本人不同意都更。</p> <p>(2)經本人多次反應，欣偉傑公司曾於 105 年 10 月 7 日在 4 樓及 5 樓前陽台釘上木板後，原本期待可以改善，不料 10 月份大雨多日，分別於 10 月 8 日~13 日連續 6 日及 10 月 22~23 日合計共 8 日下雨，漏水問題依然存在，室外下大雨，屋內下小雨，雨水用水桶接都接不完。此</p>	<p>4-1 實施者受任人：欣偉傑建設股份有限公司 薛港平總經理</p> <p>(1)實施者未能及實解決問題，針對於漏水部分需要多花時間解決，實施者承諾不論是否簽約，都將全力解決問題。</p> <p>4-2 實施者受任人：欣偉傑建設股份有限公司 吳華</p>	<p>(1)-(5)本次有委託陳情人至大會表達意見，相關訴求已在大會做討論，請實施者後續妥予</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>依然漏水的情況，欣偉傑公司並未找出漏水源頭，徹底處理。</p> <p>(3)此漏水已持續 1 年多 (104/05/28 至今 105/11/22 仍在漏)，導致屋內裝潢受損。牆壁油漆因水漬突起泛黃發霉，天花板也是遇水發霉，甚至脫落。因發霉而造成居住者鼻子過敏，經常感冒及皮膚發癢。</p> <p>(4)因上開情況造成房屋損失及健康受損，欣偉傑公司應負起修繕，回復原狀，及賠償責任。</p> <p>(5)只是逼我們去談的一個不正派手段。</p>	<p>權</p> <p>(1)所有權人對於都更的條件有疑義，實施者皆非常樂意逐一答覆。</p> <p>(2)實施者有義務對於已簽約戶作一交代，故許多住戶早已搬遷交屋，在實施者受限於人力情況下，已盡量達到保護舊屋的狀況，故有些漏水情況實非實施者故意放任，實施者對於漏水情況皆派員馬上處理。</p>	<p>溝通協調，予以確認。</p>
<p>5. 余○玉 (當事人)</p> <p>(1)我是住在興城街上的住戶。</p> <p>我對欣偉傑建設的印象很好，他們態度很誠懇，而且在台北市同時整合許多都更案都相當成功。</p> <p>上個月，欣偉傑舉辦了一個餐會，邀請了本案全部的地主一起參加，向大家說明目前都更的進度。餐會後便帶我們去參觀欣偉傑的建案一個位在中山區的「中山隱」及另一個是木柵的「閱讀春樹」，這兩個案子已經完工交屋了，而原地主也陸陸續續搬進去住了。</p> <p>我們看到了這家公司營造的實力與品質，及老闆的經營理念，讓身為地主的我，能很放心的把房子交給欣偉傑，更期待經過欣偉傑改建後把新的房子交還給我們。新聞常常在報導都更案因為一些釘子戶而停擺，但是看到欣偉傑已經完成了至少我親眼看到了 2 個成功的案例。希望本次聽證會主席能感受到實施者的用心以及大多數支持改建的地主們的心聲，讓本案都更大會一次就能順利通過。</p> <p>更希望地主們要團結一條心一起支持這個都更案，都更不再是遙不可及的，請讓我們早日搬回自己的家。</p>	<p>---</p>	<p>(1) 請相關單位依法儘速協助辦理相關程序，予以確認。</p>
<p>6. 吳○雲 (當事人)</p> <p>(1)近年常出國，無論是去近海或內蒙古、青島、西藏、黑龍江…看到每個城市都在做門面改造，前天第一次去韓國回來，不是首爾，只是去富川市，看到到處大樓林立，到處都是銀杏樹、楓葉樹，馬路有 12 線道，兩邊人行道也有 8 米，九月去新加坡，有些朋友雖是住國宅，但他們都以新加坡居民為榮，別人政府做事都看到 30 年後，而且是一年一小變，三年一大變，國外走走還是我們台灣是最好，文化水準高，風景也不輸國外，交通便捷，消費又不高，生在台灣很幸運，可是反觀台灣，尤其台北市是首都，比起國外，有些汗顏，幾十萬間的老舊房子，靠政府都更真的是太慢，等都更不如等地震快，我很幸運合作對象不是遠雄、日勝生，而且時間上</p>	<p>6-1 都更處：臺北市都市更新處 顏邦睿 代股</p> <p>(1)都市更新條例是採多數決，本案經過審議會後，仍有不同意戶，後續將透過協商會議，作後續處理。</p>	<p>(1) 請相關單位依法儘速協助辦理相關程序，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>算快了，又有很多優惠容積率，今天如果不是欣偉傑，換別家，我也會參加都更，請大家退一千步、一萬步想，不單單只為了給自己換一個舒適安全的家，也希望在這個世紀留給子子孫孫好的生活環境，也為社會環境盡一點力，雖然現在有房地合一、漲地價稅…等不利的政策，不是只有我們這裡，全台灣都變，相信政府會聽到人民聲音會努力調整步伐，更希望市政府主管單位能有所為，為雙方做努力，化阻力為助力，共創雙贏。</p>		
<p>7. 張○安(代 賴○宮)(當事人) (1)本案更新案過於冗長，但不同意的住戶不應該因為實施者未把漏水事情修繕，而認為實施者服務不好，對於同意戶而言，希望能儘快回到日後的新家園。 (2)請政府能夠保證同意戶，公權力能夠適時發揮效用。</p>	<p>7-1 實施者受任人：欣偉傑建設股份有限公司 薛港平總經理 (1)感謝同意戶對欣偉傑支持，對於不同意戶，也希望可以給實施者在作溝通的機會，只要在合理的範圍內實施者做得到的，都盡量雙方協商達成。 (2)本案係屬少數的四五樓專案，希望大家能夠掌握這個機會來共同完成。希望已同意戶可以多方協調未同意戶，加速本案進行</p>	<p>(1)-(2) 請相關單位依法儘速協助辦理相關程序，予以確認。</p>
<p>8. 白○敏 (當事人) (1)建築法 34 條 60 年、65 年、73 年修改建築法審查每況愈下。 (2)60 年規定強制必須由主管建築機關派具有建築師或專業工程技師資料的公務員審查。 (3)65 年規定修改只須大專畢業或具 5 年工程經驗的公務員。 (4)73 年逢房市飆漲，建築法竟在 I. 業界利益 II. 便民考量修改成由建築師及專業土地技師依建築法 34 條規定簽證負責。 (5)偷 (一) 偷工 (二) 偷材料 (三) 偷鋼筋 (四) 偷水泥 (6)建商蓋房子就是一種生意，房子又不是自己住，賭一下賺很多錢。 (7)70 餘年前蓋的「古蹟」混凝土中性化比近 30 年蓋的還要少，好像是笑話，卻千真萬確，日據時代工程品質比現代好是有依據的。 (8)混凝土內有高量氫氧根屬強鹼，PH 值高達 12。鋼筋包覆在混凝土內不生鏽就是因為這種強鹼性的環境，在鋼筋表面產生鈍化膜，隔絕了空氣中的酸，保護了鋼筋。 (9)混凝土中性化程度，鋼筋就會生鏽，房屋耐用年限受影響。</p>	<p>8-1 實施者受任人：欣偉傑建設股份有限公司 薛港平總經理 (1)混凝土強度目前均由市政府建管單位把關及建築師監造把關及結構技師及營造廠技師把關，地主不用擔心混凝土強度問題。</p>	<p>(1)-(41) 請實施者後續妥予溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(10)現在許多公共工程的柱或柱墩，可看到大量不規則裂縫與修補痕跡，只怕將來大地震搖垮，鼓吹用爐石飛灰粉的謊言，結構技師說但為時已晚。</p> <p>(11)有毒廢棄物、爐石飛灰粉，工程界盛行添加高比例。</p> <p>(12)921 大地震受災戶明顯看到其危害。</p> <p>(13)混凝土加爐石飛灰粉工程界盛行添加高比例。</p> <p>(14)有毒廢棄物，爐石飛灰粉會降低混凝土的鹼性，使混凝土老化、中性化。</p> <p>(15)爐石飛灰粉本身 I. 沒有鹼的成功 II. 在形成膠體過程反而會用掉鹼基氫氧根（鹼的來源），混凝土鹼性降低，空氣中的酸（氫離子）覆蓋於混凝土表面開始老化（中性化）鋼筋就會生鏽，混凝土強度降低，房屋耐用年限勢必受影響。</p> <p>(16)混凝土成分 1 水+2 砂+3 石頭+4 水泥。</p> <p>(17)混凝土拌和時是用重量做比例的。</p> <p>(18)爐石粉和飛灰比重比水泥輕，水泥比重 3.15，爐石粉 2.9，飛灰約 2.1。</p> <p>(19)混凝土凝固過程中 I. 過多水會蒸發 II. 砂和石頭完全不會收縮 III. 只有水泥具備膠體作用收縮，若使用水泥量體積較多，收縮量自然就越多。</p> <p>(20)假設 1 公斤水泥用 1 公斤爐石飛灰粉取代體積會比水泥大很多，不僅膠體量大幅增加，乾縮量也會隨之變大許多。</p> <p>(21)這代表什麼意義。I. 建物會因此產生裂縫孔隙而且會很快出現 II. 最容易看到的是梁的裂縫、牆的裂縫 III 如果柱子也出現裂縫表示問題相當嚴重。</p> <p>(22)聯合國海洋公約禁止工業廢棄物爐石粉、飛灰海拋必須用大量金錢處理變成「營造材料寵兒」</p> <p>(23)爐石粉、飛灰有毒。</p> <p>(24)如果 100 公斤的水泥用量質中 5%重量用飛灰，20%資爐石粉，取代的就可以省下 1/4 的水泥用量。</p> <p>(25)據了解，目前水泥取代量經常是 2/3（1/3 水泥+2/3 爐石粉飛灰（這樣好的利潤落到誰的口袋 I. 預拌水泥凝土場(2)建商(3)或營造包商，誰不想賺更多，這是人性大考驗。</p> <p>(26)結構技師說：台灣水泥工廠的添加比例是水泥 1/3，爐石粉 1/3 飛灰 1/3 或是水泥占 55%爐石粉占 45%。</p> <p>(27)混凝土添加太多爐石粉和飛灰，可預見的壞處 I. 建築物裂縫與孔隙變多 II. 鋼筋容易生鏽 III. 混凝土強度不足。</p> <p>(28)欣偉傑拆掉民國 50 幾年所建房屋連棟房子，經歷 921 地震仍無損建築物，拆掉共同柱子 1/2，再用爐石粉飛灰水泥有毒廢棄物重新灌柱子 1/2，這種建商你能信任？共同梁柱不可拆，多此一舉，而且柱子沒有深入地基，這種建商所建房子你能安心？</p> <p>(29)所有費用都列在共同負擔（全體地主分擔），都更後價</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>值 70 幾億，欣偉傑拿走 30 幾億，各位地主你手上有權利變換或事業計畫，你了解都更你所分配的房子價值多少，建築物結構，將你一生心血家當交在他手上？你能安心？</p> <p>(30)都更未通過，先拆被其騙到手的房子，拿地主的土地建物說是信託還是融資，用高於房東承租租金補貼（這也是在共同負擔內）。</p> <p>(31)鄰損鑑定（也是共同負擔內）是對建商有利，還是對鑑定戶有利，向建商跟土木結構公會要鑑定報告不給。重要部分沒鑑定，專挑對建商有利處拍照還欺騙你在每一張結構技師所寫記錄簽名，表示承辦他所做鑑定。</p> <p>(32)鋼筋混凝土(RC)1 坪 5 至 8 萬(五層以下)，鋼骨鋼筋混凝土(SRC)1 坪 8 至 10 萬(五層以下)，鋼骨構造(SS)1 坪 6 至 9 萬(五層以下)。</p> <p>(33)各位地主你手上有權利變換或事業計畫內容？你有建築設計圖施工圖？</p> <p>(34)首善一樓店面面積小，無後門，空氣如何對流？</p> <p>(35)都更後房屋稅增倍，還要每月繳交大樓管理費。</p> <p>(36)都更後房屋土地持分減少，權利變換用土地價格做分配，房屋折舊毫無價值，真正價值在土地。</p> <p>(37)房屋會折舊，都更後新房子房屋稅增倍，房子舊了只剩下土地價值，現住五層公寓房屋稅低，土地持分價值高。</p> <p>(38)火災地震不能用電梯，24 層往那裏逃，五層公寓前後有陽台，低可跳，有樓梯，使用人單純，都更後 162 戶人如何疏散。</p> <p>(39)深挖地下五層如同地層下陷，埔里靈巖山寺 921 大地震，整棟建物垂直下陷至地下一層至地下二層（整棟大樓減少一至二層高）</p> <p>(40)地下淘空地基上面不知其數的冷氣噸數冷氣空調管，欣偉傑 162 戶總重量，地下淘空，上層 25 層壓頂，地震來了，怎麼逃。</p> <p>(41)地下五層淘空的危機，你現住五層公寓頂多地下一層 I. 250 輛外來機車 250 輛外來汽車停車場的重量負荷與居家安全 II. 汽油鉛污染隨電梯上下污染 III. 電塔重量與爆炸危險，汽油能量的蓄積爆炸危機，電磁波致癌。</p>		
<p>9. 劉○燕(代 簡○弘)(當事人)</p> <p>(1)大家好，我與婆婆是住在興城街○號 1、2 樓，家裏是做馬達買賣生意。我婆婆平日的作息很固定，除了上菜市場買菜或去爬山運動之外，就是顧店做生意。這兩間房子就是公公婆婆兩人年輕至今辛苦打拚得來的，所以對這裡的一點一滴都有著深厚的感情，但為了下一代有更好的居住環境著想，而決定參與都更把好的一切傳承給兒女、傳兒孫。</p> <p>(2)原本老房子天花板漏水壁癌等問題已經不是新聞了。要</p>	---	(1)-(3) 請相關單位依法儘速協助辦理相關程序，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>是漏水嚴重一點，房間就寧可黑漆漆也不敢開燈，因為燈泡或電源開關會有漏電或要經常換燈泡。就我所知，這排的老房子都常聽到有這些類似的情形。我從事保險行業，更想了解，但房子老舊了，龜裂了，除了住起來不舒適是問題之外，但房子結構安全也需要重視及重建。</p> <p>(3)今年中旬我們提早辦理交屋，目前搬到新北市的重劃區，住的是新的社區大樓。新大樓有管理委員會，人員進出有人把關，我婆婆上下樓有電梯變得輕鬆許多又安全。上個月參觀欣偉傑所完工交屋的建案之後，我們更期待更渴望能儘快搬回來，因為我們對欣偉傑建設有信心，請大家支持這個案子在都更大會順利通過。</p>		
<p>10. 陳○明（當事人）</p> <p>(1)本人重申不同意加入此都市更新計劃案，有關理由早已書面呈報，不再贅述。(分別已於 102 年 4 月 25 日、102 年 9 月 3 日、102 年 9 月 18 日、102 年 12 月 11 日、104 年 10 月 20 日計五次向台北市都市更新處聲明表示不同意加入都市更新事業計劃並申請劃出本事業計畫劃定區，合先述明。</p> <p>(2)今日召開聽證會，本人等三位地主一如初衷再重申不願參加都市更新計劃案，有關理由已在上述書面敘述，茲不再重複。</p> <p>(3)有關實施者表示正持續與陳情人溝通、協調等，完全與事實違背，說明事實如下：</p> <p>I. 陳麥冬突然控告本人偽造文書案，破壞兄弟感情，造成兄弟鬩牆，是為都更所造成。</p> <p>II. 其次陳○冬遷出錦西街○號○樓時依法應保持室內原有之隔局，然卻惡意破壞室內之設備，如門窗、衛浴設備並拆除瓦斯錶、電錶等。至今仍不能居住。</p> <p>III. 變本加厲向建築處檢舉，要拆除 120 號頂樓加蓋建築，處處使用不太正派之作法，令人不恥、唾棄。</p> <p>基於上述數點證據，可顯示實施者裡外不一，心懷鬼胎，為達成都更端出這種破壞合偕之方法，令人痛心不已。</p>	<p>10-1 實施者受任人：欣偉傑建設股份有限公司 吳華權</p> <p>(1)本棟的一樓及四樓所有權人皆表同意參加都更，並不同意排除在範圍之外。</p> <p>(2)實施者本於開發精神，仍持續與未同意戶進行溝通。</p>	<p>(1)-(3) 請實施者後續妥予溝通協調，予以確認。</p>
<p>11. 白○敏（當事人）</p> <p>(1)關於我大姊談論委建，並非我們大家都同意，我們共有 6 人持分，我們都表示不同意，而且委建這兩個字是欣偉傑告訴我姊姊的，我們不是貪，我們是一開始就不同意都更，是欣偉傑一直找我姊姊談。</p>	---	<p>(1) 請實施者後續妥予溝通協調，予以確認。</p>
<p>12. 白○琴、白○敏、白○鈴、白○成、白○峯(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)（當事人）</p> <p>(1)陳述意見人等為坐落臺北市大同區雙連段三小段 4 地號土地暨其上門牌號碼臺北市大同區雙連里 17 鄰錦西街○號○至○樓房屋之共有所有人，且於上開房屋經營白勝行衛生器材有限公司迄今已逾六十年。茲因無法認同系爭都市計劃之實施者欣偉傑建設股份有限公司之</p>	---	<p>(1) 請實施者補充相關回應，納入答覆內容，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>都更計劃案及後述對陳述意見人極不友善之作為，故礙難同意參加系爭都更計劃：</p> <p>I. 實施者欣偉傑公司從未正視陳述意見人已在地經營事業六十餘年，若參與都更，勢必有無法營業的損失之事實，亦未給予相對合理之保障，致陳述意見人參與都更立即產生之損害顯大於可得之利益，於情事未變更前，陳述意見人礙難參與此件都更案。</p> <p>II. 又實施者欣偉傑公司近幾年來與陳述意見人協商之都更條件，可謂一變再變，原有之口頭承諾，日後概予否認，毫無誠信可言，陳述意見人豈敢冒然參與都更。</p> <p>III. 尤有甚者，實施者欣偉傑公司嗣後為逼迫陳述意見人參與都更，竟向第三人買受無用之水利地及相關權利，持向臺灣士林地方法院民事執行處聲請對陳述意見人等所有，但位處袋地，依法對騎樓土地有法定通行地役權之坐落臺北市承德路二段 155 巷 14 號之部分房屋進行拆屋還地之強制執序，藉此恫嚇陳述意見人屈服而參與都更，違背身為一都更實施者應有之企業倫理與敦親睦鄰之原則殊甚！實施者上開不擇手段，除難令陳述意見人理解認同外，更難獲陳述意見人信賴，故陳述意見人礙難參與系爭都更計劃。</p>		
<p>13. 林○能、林○雄、盧○潔(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)(當事人)</p> <p>(1)欣偉傑建設公司於 105 年度拆除錦西街 116 號建築物時，造成我們外牆裸露與滲水，並故意造成我們頂樓外牆鐵皮屋鐵支架脫落，我們多前聯絡欣偉傑相關人員，皆未出面處理。</p>	---	(1) 請實施者補充相關回應，納入答覆內容，予以確認。
<p>14. 洪○富(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)(當事人)</p> <p>(1)經查，欣偉傑公司於民國(下同)104年10月2日第二次公開展覽時之一層平面圖已大幅變更第一次公開展覽時一層平面圖之設計，其中包括中康位置從原本座落於本件都市更新基地右下方(接臨承德路)移至基地左下方(接臨錦西街)，新建之大樓則往前時屬至臨承德路並於基地臨承德路側，增加大量店面設計作商業空間使用。</p> <p>(2)本人先前係依欣偉傑公司向本人說明之第一次公開展覽時設計條件，評估、考量後，始簽訂原合建契約書。本人所有之系爭土地與系爭建物在都市更新前，係臨承德路側之店面，具有極高的商業價值，倘非第一次公開展覽時設計無臨承德路側商業空間之規劃，本人絕不選擇依原相對位置分配店面，而選擇臨承德路側高樓層一般住家之道路。是以，既然欣偉傑公司第二次公展展覽時之設計，臨承德路側已有店面，則欣偉傑公司即應本</p>	---	(1)-(3) 請實施者補充相關回應，納入答覆內容，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>著「分配於原位置」之分配原則，就原承德路的一樓店家有優先選擇都市更新後位置承德路一樓店面的權利，且本人行使該優先權利，要求分配都市更新後臨承德路之店面 1 戶；此外，因新建大樓往前移至臨承德路的位置，於第二次公開展覽時，欣偉傑公司亦承諾，因新建大樓往前移，影響各選配戶的生活品質及權利，選配戶得更換樓層，故本人於欣偉傑公司派人前來協商時，即明確表示，本人選擇店面 1 戶、22 樓 2 戶，另因分配之坪數減少，故停車位增加為 5 席，但欣偉傑公司卻未依此辦理，只是推託係因臺北市政府要求他們變更設計，而非是他們要變更設計並表示將此方案帶回公司討論，卻從此音訊全無！故欣偉傑公司於第二次公開展覽設計所作之變更即已改變本人簽訂原合建契約書及本件都市更新事業計劃同意書時所約定之條件。本人已依原合建契約書第 15 條及都市更新條例第 22 條第 3 項規定以 104 年 10 月 27 日存證信函通知欣偉傑公司，本人解除原合建契約書及撤銷參與本件都市更新之同意，並副知此書面撤銷通知予臺北市政府。</p> <p>(3)請欣偉傑公司就本件都市更新儘速與本人協調，而在本人未同意欣偉傑公司所提條件及方案前，本人不同意參與本件都市更新。</p>		

2. 第二次聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 陳○明、陳○良、杜○玉(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)(當事人)</p> <p>本人等三人提出下列事項，請說明並如何解決之。</p> <p>(1)本人等所有土地 12-1 地號，面積 4 m²，實施者漏掉並未併入都市更新計畫案中。</p> <p>(2)本人等所有建物 120 號地下室為合法建物有使用執照，實施者漏掉並未併入都市更新計畫案中。</p>	<p>1-1 實施者受任人：力冠丰都市規劃有限公司 林品芳專案副理</p> <p>(1)經查大同區雙連段三小段 12-1 地號非屬更新地區，故無法納入本更新單元範圍。</p> <p>(2)經查 66 使字 507 號使照坐落同小段 12 地號上，其地上建物建號分別為為 536、537、538、539 及 540 建號，建物謄本登記面積合計為 727.28 平方公尺，本案依據都市更新條例施行細則第 15 條規定，業依謄本登載面積計算同意比例，已依規定檢討。</p>	<p>後續請實施者檢討納入的合理性，經審議會討論後，予以確認。</p>
<p>2. 林○山(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)(當事人)</p> <p>經多年、多次(有陳情紀錄可查)反映，本棟樓仍然因為實施者對部分建物的拆除造成破壞而經常漏水、</p>	<p>2-1 實施者受任人：欣偉傑建設股份有限公司 吳華權協理</p> <p>(1)實施者澄清並無拆除本棟之合法建物，且實施者一接獲陳情人反映住家梯廳有漏水時，已多次派抓漏的廠商前往</p>	<p>實施者已於會場進行答覆。若有住戶持續再反應有漏水問題，若非歸責於</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>蚊蟲滋生、環境髒亂，每次反映才來看一下，並無實質改善，住戶不堪其擾。</p> <p>沒有立即必要的拆除更可能危及建築物與居民的安全，公共安全誰來維護？住戶是否將求助無門？</p> <p>此外，新聞媒體披露欣偉傑公司財務等問題，並聽聞有同意戶已經連續好幾個月沒有拿到應收租金，不知是否對實施者繼續本都更案產生影響？</p> <p>建議請實施者提出財務等相關證明，讓同意戶得以放心，尚未同意戶才会有信心再繼續與實施者溝通下去。</p>	<p>查看及協助修繕，廠商多次向實施者及陳情人說明，漏水原因很多，多是因為建物老舊水管破裂滲漏導致，必須全棟來配合才能抓漏，即便如此實施者仍請廠商想方設法處理。</p> <p>(2) 本案有部分同意戶提前交屋給實施者，實施者皆依約定按時發放房租補貼，至今未曾接到同意戶反映有遲付的情形。</p> <p>陳情人如有聽聞或憶測一些不實的訊息，實施者隨時歡迎指教及求證，避免人云亦云，雙方建立良好的互動與互信基礎下才能共同合作。</p> <p>(3) 有關新聞報導，相關的銀行機構已出面澄清過了，實施者的財務狀況良好且穩健經營，請陳情人與住戶們無須擔心。</p>	<p>本身建物老舊，而是因拆除其他建物所造成漏水，若是實施者應負責的部分，請實施者善盡職責隨時注意並提供協助，經審議會討論後，予以確認。</p>

(八) 實施者自提修正涉及信託、協議換戶及計畫書文字誤植部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，並授權業務科依相關證明文件核定。

(九) 本案擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫案涉及估價修正、臨時避難所信託或捐贈、避難空間規劃的標示及產權事宜請依幹事及委員意見修正，並請於3個月內檢具修正後計畫書圖並檢附第一次聽證紀錄完整回應內容送都市發展局續提報告審議會，逾期應再重新提審議會審議。

四、「擬訂臺北市中山區長春段一小段 35 地號等 35 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 宋姿穎 2781-5696#3068）

討論發言要點：

(一) 國防部政治作戰局（公有土地管理機關）

1. 針對地上物部分，依眷改條例均有相關拆遷補償規定，但因為眷戶未配合占用搬遷拆除，才有拆屋還地訴訟；另地上物也有些違規營繕行為違反眷舍管理規定。因此訴訟完畢且房屋拆除者，其拆遷補償費回歸國防部領取，避免造成地主共負比增加。
2. 國防部訂有地上物補償之相關規定，列管單位都會針對地上物進行清查以釐清身分，對於占用戶在眷改條例符合規定者，都有補償規定，但未能配合拆遷者才進行拆屋還地訴訟。

(二) 財政部國有產財署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 本案容積獎勵達42.9%，仍請實施者以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
2. 本案營業稅應依都市更新條例第30條第1項規定，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者乙節，業經實施者於事業計畫書第107幹事複審-2頁回應說明後續將依規定辦理，請實施者後續應將營業稅納入共同負擔項目提列。
3. 本案提列特殊工程費用(地質改良、制震設備、逆打工法)新臺幣達3億2,952萬5,000元，請實施者說明合理性及必要性。
4. 本案國有土地比例達82.52%(含國防部政治作戰局經管國有土地)，市有土地比例達6.39%，公有土地比例合計達88.91%，銷售管理費、風險管理費均以上限提列，請實施者詳述理由並審酌合理性予以調降，以維相關參與者權益。
5. 本案共同負擔比例28.43%，請實施者再就財務計畫中各項共同負擔提列費用，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。
6. 查貴府都市發展局前以105年11月17日北市都企字第10539372100號函表示，經評估更新單元範圍內國有土地參與都市更新分回之房地，尚符合興辦公共住宅之選取原則；復以106年1月16日北市都企字第10540866500號函表示，將就國有土地評估納入興辦本府公共住宅通案處理原則研議確認後，再另案回復。爰請貴府於確認評估結果，倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。

(三) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 本案建物加計逆打工法、地質改良工法及制震設施費用計329,525,000元，請說明依本府公告之「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後，提請審議會審議。
2. 本案提列大樹保護及遷移費用962,150元及都市計畫變更費用9,415,805元，請說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
3. 依本府都市發展局106年10月25日發布審議原則建築設計費用按酬金標準表中級費率提列為原則，本案建築設計費目前以本市建築師公會酬金標準高級費率計算，高於審議原則以中級費率計算，提請審議會審議。
4. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，共同負擔比28.43%，提請審議會審議。

5. 其餘幹事複審所提意見已修正。

(四) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

無意見。

(五) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

1. 事業計畫審查意見:P.11-4 基地南側停車場出入口係採汽機車進出合併方式設計，爰請修正「設置汽、機車獨立之地下停車出入口，……」之文字敘述。

2. 圖面勘誤：P.10-37，地下停車場行車動線應修正為向右行駛。

(六) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

雲梯消防車救災活動空間應儘量規劃於主要道路，爰建議於民生東路三段規劃救災活動空間。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

1. 有關商業使用比例，請依審議會審決內容辦理。

2. 另查更新單元內有一宗祠及宗教建築之使用，有關該使用是否符合既有合法之核准條件一節，請實施者檢具相關證明資料過局，俾本局依104年9月4日北市都規字第10435645100號函釋憑判。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前經107年12月13日第1071213專案委員會審議，決議修正後通過。

2. 前揭專案委員會決議建物南北兩側應設置深度2公尺雨遮，請確實標示。

(九) 都市發展局住宅企劃科 (書面意見)

1. 本案公共住宅圖說前經本局105年12月9日及106年7月5日審查通過，並經實施者表示後續將配合相關規定於施工階段放樣勘驗前確依「臺北市公共住宅規劃設計基準需求」及「無障礙設計基準」提交細部設計圖說過局核備，本科無意見。

2. 至本案1房型公共住宅室內面積未達「臺北市都市更新自治條例」第11條最小建築單元面積規定1事，仍請貴處依本局105年11月17日北市都授新字第10532099200號函示，提會審議。

(十) 臺北市政府捷運工程局

本基地留設交通用地捐贈事宜，本局業簽奉市府核定，並已協調本市停管

處，在民生汐止線確定前協助代管，暫時闢建為機車停車場。實施者承諾願意捐贈一筆維管基金，作為代管費用；土地部分，使照領得前完成捐贈程序並開闢完成。

(十一) 建築管理工程處 王幹事光宇

無意見。

(十二) 謝委員慧鶯

1. 第二位陳情人表示他是不知情之狀態下買賣取得，又因為無權占有輸了，是不是他屬非原始眷戶，請國防部說明。
2. 違章建築戶處理分5類，黃色部分尚未提告的2戶，國防部要不要告？已經和解的尚未拆除的，要拆不要拆？和解了就參與嗎？當為違章建築戶發給補償金。29戶已經和解者，如果同意現在先不拆屋，達成和解，就應該是占用戶領而不是國防部領。綠色部分告拆屋還地，藍色部分已經告訴尚未判決，可以預期的就是和解或判決，如果發生時間是在權利變換核定公告之前，非因為權利變換拆除，拆遷補償費也不會發。最重要的是後面，原眷戶國防部表示已安置由實施者代為拆除，是不是因為權利變換拆的？這些都要講清楚說明白。
3. 本案建築設計費要採高標準提列，且案內公有土地比例較高，應該有所交代並檢附合約供參。
4. 大樹保護及遷移費用從比例原則看起來有點怪，一棵樹等於要50萬元，費用偏高，實施者應該加強說明。
5. 本基地部分土地變更為交通用地後，未來是要交給捷運局嗎？所有權是誰？如果是交給捷運局，還要幫捷運局編列管維費用嗎？
6. 如果上述管維基金是確定的，現金流量表就有點怪，工程費用1/3在交屋前，1/3在交屋後，如果使用執照前就要完成的話，也屬交通用地衍生的工程費用，就應該在工程款的最後一期撥。到底何時要捐錢？捐錢是使照前捐，就不會到交屋期才發生，請釐清。
7. 本更新地區劃定後，國防部才進行拆屋還地訴訟嗎？比如台銀的土地，原則地上物的承租戶願意繳地租，房屋會繼續讓他使用，然後就可以申請占有他人舊違章建築戶獎勵及拆遷補償費，對占用戶及地主都有利。本案為何一定要拆屋還地，國防部裡面的立場為何？請說明。

(十三) 何委員芳子

1. 國防部是不是針對地上物占有戶都有事先溝通，配合者得以領取眷改條例

之拆遷補償費，不配合者就採拆屋還地訴訟處理？

2. 簡報P12違章建築戶分好幾類都不一樣，又有拆遷補償費要給國防部的，剛又說兩邊都不能領，能否再說明清楚。
3. 本案樹保審議是否已經審議通過？因為樹保審議也會針對費用部分討論。

(十四) 蕭委員麗敏

1. 依實施者說明，目前違章建築戶之分類，剩2戶未作成判決，有部分是國防部已安置處理完竣，由實施者代為拆除。請問究竟是依權利變換而拆除，還是因為訴訟判決而拆除，應該加以釐清。如屬訴訟判決而拆除就不得提列拆遷補償費，如屬權利變換而拆除就可以提列，剩2戶未判決究竟是以判決結果認定，還是要拆除完成才不認列。這原則有沒有截止的狀態？例如核定前。審議會討論的應該是對於費用的標準及執行的時間點之處理原則。
2. 聽證紀錄內實施者回應，拆遷補償費原先給占用人，106年3月2日幹事會國防部表示已完成判決確認之補償金要給付給國防部政治作戰局，貴處也認為這樣，請更新處說明。個人認為，拆屋還地訴訟跟領取拆遷補償費領取對象應該是兩回事；除非在判決內有明確的，這筆錢要給誰也作成判決之決議，不然不會因為拆屋還地所有的錢都變成國防部，這筆錢理論是要給建物的權利人，應該是沒有疑慮的。更新處應該說明，是實施者的誤解？還是有何依據？如有提列這費用可以給國防部。
3. 想跟住戶說明，這期間可能有一些法令適用的問題，造成住戶對於法令及相關規定不熟悉及委屈，惟這些非屬審議會可處理的權責範圍。建議請國防部再研擬，相關處理是否真的沒有辦法了？或如果說陳情人與實施者當時有達成某些協議，實施者能否協助地主跟國防部來爭取些可協調的空間及方案。基本上，地上物拆完之後，陳情人也不會是案內的權利變換關係人，比較像第三人了。
4. 本案建築設計費採高標準提列，過去係因為有一些特殊狀況，經過審議會討論後決定。但本案公有土地比例較高，實施者應該要妥為說明採高標的理由。建議本案可能是因為審議過程被要求修正，如捷運設施、公宅規劃等加強重點說明，會比較有說服力。

(十五) 簡委員伯殷

依都市更新相關辦法，有給違章拆遷補償費，必須要違章所有權人；有房屋稅單、水電單等證明，才是補償的對象。現狀建物已經拆除，就沒有補償費的問題。還沒有拆除在告訴當中的，他目前的水電，我相信不是國防部。但是國防部在進行拆屋還地訴訟，如果勝訴就會將其拆除，等有一天

也不會有地上物。簡單說，這地上物不是國防部的，所以國防部只能採拆屋還地的方式處理；何況這基地如果是違章建築戶占用，則可以申請違章建築戶之容積獎勵，但也沒有申請。所以，國防部的目的不在擁有舊房子，而是要拆屋還地，最後弄完就沒有違章建築。以現況看，已經判決拆除了就沒有拆遷補償費之提列，目前的部分還有權利在，實施者說有一天判決勝，把房子拆了，拆遷補償費就沒有了。因此現在就是要看所有權人是誰？

(十六) 都市更新處

1. 房屋之拆遷補償費依據修法前都市更新條例第36條第2項規定，係因權利變換而拆除或遷移者。本案涉及房屋拆除不是因為權利變換而拆除，而是因為拆屋還地訴訟而拆除者，該遷拆補償費並無都更條例之適用，建議針對已經訴訟判決者不予提列。
2. 有關聽證紀錄內實施者回應，拆遷補償費發給事宜原先給占用人，本處也認為這樣部分，本處澄清並無這樣說明，後續再請實施者予以更正。
3. 請實施者說明細部計畫變更改交通用地的2筆費用，1筆開闢費用，1筆管維費用，2筆都要捐嗎？或各有不同？

實施者說明及回應：

- (一) 實施者報核時房屋仍存在，並以現況認定；已拆除者拆遷補償費給軍方，未拆除者給現住戶。有關承辦科說明的法令規定，實施者了解，故將軍方與現住戶之爭執提請大會審決。
- (二) 建議依現在狀態，如屬國防部以訴訟判決確定者就沒有拆遷補償費，如果訴訟未確定、房屋還在，就由現住戶領取。後續尚有權利變換計畫，如非因為權利變換而拆除者，就採變更事業計畫方式處理。
- (三) 軍方補償循眷改條例規定辦理，實施者循都市更新條例規定辦理，如屬眷改條例補償之細節，宜由軍方溝通說明。
- (四) 本案當時提到大會審議時，因為在規劃民生汐止線，為配合捷運出入口設置之考量，案子後來就到捷運局，並要求留設空地的方式處理。因此都要做設計變更，程序重來。後來提到都市計畫委員會，要求要進行都市計畫變更程序，就走細計變更，整個建築設計、都市設計都要再改；又遇到公宅，這案做了10多年，公有土地政策又變。最後實施者希望，審議會能提高建築設計費，因為以上都是公部門要求實施者必須配合。
- (五) 本案土地變更為交通用地後，未來要移交給捷運局，在未移交之前，先興闢停車場，由停管處代管，並請實施者編列維管經費。交通用地工程費用是實施者在使照前要開闢好，管維費用會在使照前捐贈給市府。工程費用的

部分，是實施者要開闢好，管維基金會在使用前捐贈給管理單位。

- (六) 實施者說明違章建築戶拆遷補償費，希望提請審議會協助解決，更新案劃定更新地區後，對於地區內的拆遷補償費用，只要完成報核動作，應該都可以計入。既然違章建築物本身不是合法建築物，只要能拿出權利證明，其實拆遷補償費應該是給現住戶的。國防部有說，如果費用是給現住戶，會再提告不當得利，告贏了，費用即歸給國防部，實施者不知道回去要再處理何事。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新等陳情意見之溝通協調情形，請實施者及國防部再洽陳情人妥予溝通協調。

- (二) 本案同意依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元範圍內現有巷道（龍江路231巷），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案地上1、2樓營業面積、院落及後院深度比、屋突立體構架及透空遮牆、高層建築專章等檢討，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案商業使用比例之合理性，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案1房型公共住宅單元(約32戶)室內面積未達「臺北市都市更新自治條例」第11條最小建築單元面積規定，業經本府都發局105年11月17日北市都授新字第10532099200號函奉准倘作公共住宅及公有公用宿舍使用不受限制有案，經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

本案建築設計費、特殊工程費用(逆打工法、地質改良工法及制震設施費用)、大樹保護及遷移費用，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意；另建築設計費請檢附合約影本，並補充說明提列之必要性理由；交通用地捐贈市府業已同意之公文，請納入計畫書附錄載明。原提列都市計畫變更費用之項目，請再思考是否為交通用地額外衍生之工程費用，於適當提列標準項目內載明。

- (五) 本案因委員人數不足，擇期再續審。