

聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市南港區南港段一小段379-1地號等43筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國114年12月29日（星期一）下午4時00分

貳、地點：臺北市南港區三重區民活動中心

（臺北市南港區興東街1號2樓）

參、主持人：臺北市都市更新處楊股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：張小姐

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市南港區南港段一小段379-1地號等43筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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簡裕榮委員。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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一下的流程會請實施者做15分鐘

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) 原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間。

二、所有權人—陳○○、陳○○、陳○○（381地號等8筆土地）（書面意見承辦代為宣讀）

(一) 針對「台北市南港區南港段一小段379-1地號等土地都市更新事業計畫及權利變換計畫」公開展覽案，本人提出下列意見：

(二) 都市更新重建協議書仍有未盡事宜，實施者目前所提供之「重建協議書」，針對分配權利之價值、產權登記程序、保管與管理、稅費負擔及建物施工品質之具體規範，有諸多疑義尚待確認。現行協議條款等實務細節，仍有調整與精進之空間。為落實計畫之嚴謹性，建請實施者應補充相關配套說明。

(三) 總結要求：建請實施者應針對上述合約未盡事宜與本人討論。

三、所有權人—余○○（三重路○巷○弄○號○樓）（379-4地號等3筆土地）（書面意見承辦代為宣讀）

公聽會擬表達3點意見如下：

(一) 本案111年12月核定，114年12月還在公辦公聽會，拖延太久造成所有權人的資產被銀行凍結無法活化，產生困擾與第1個損失，期望聯勤、勤美及市政府三方能加速合作，在8個

月內審議完畢。

- (二) 所有權人的分配，比111年的核定減少2.62%，造成所有權人第2個損失，權值損失4.8億，所有權共202人，扣除大戶，平均每人損失估200萬權值。這個拖延主要是建商的需求，並非所有權人的需求，因此宜維持111年所有權人的核定比為原則。
- (三) 實施者團隊增加形象良好的勤美璞真公司，敬表歡迎。但2024慶城街豪宅都更案，勤美璞真施工發生坍塌，居民反映應先釐清地質結構。R13的地質結構按理有剪裂帶錯動，惟勤美璞真相關經驗不足，建議透過微振動檢測地盤頻譜，辨識錯動剪裂帶並改善施工，強化都更建築的耐震，不然300年台北大地震何時來，令人隱憂。

四、所有權人一楊○○（重陽路○號）（403-1地號等3筆土地）（現場登記）

各位鄰居大家好，感謝聯勤建設，但時間花太久了，希望本案可以加速，每一次開會辦理時程都在延後，我希望聯勤建設可以加快腳步，拜託，謝謝。

五、都市更新規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會（許乃文主任規劃師）

- (一) 有關都市更新重建協議書（私約），係以原核定版內容訂定，本案目前辦理變更程序，相關權值、價值及選配內容之差異，後續由專案人員與所有權人詳盡說明，以解除所有權人之疑慮。
- (二) 本次辦理變更，會加速與各位地主溝通，期使加快審議的程序，如爭議越少，更新處更能聚焦為本案把關和加速審議作業。而此次變更是由於事業計畫階段規劃的房型較大，有些

地主參與選配後需要找補一、兩千萬，較不合理，也因為坪數改小、戶型變多，勢必要增加地下室開挖以增加停車位數量，故變更主因是希望大家的分配及使用上更加合理。本次變更爭取到80%以上的所有權人同意，也希望未來地主能支持本案，本案執行也會更加順利，實施者可以順利地興建完成。

(三) 有關所有權人所提時程疑慮，我們會加速辦理本案，如有相關需要配合市政府辦理的事項，也都會積極辦理，謝謝。

六、建築設計事務所—簡俊卿建築師事務所（盧永泰建築師）

(一) 本案更新後規劃為地上24樓、地下5樓之建築物，依法須辦理建築物結構外審，而本案的結構係由凱巨陳技師設計，在雙北也是很好的結構技師。

(二) 有關所有權人擔心本案開挖後的施工疑慮，實施者會再嚴加注意結構方面的問題。

七、學者專家—簡裕榮委員（出席及提供書面意見）

(一) 提醒部分所有權人所提意見，在程序上不屬於都市更新審議會之權責，如所有權人與實施者雙方協議屬於私約，有爭議時需要回到法院，而非都市更新審議的權力；而施工方面產生，係屬臺北市建築管理處及建築法的管理權責，亦非屬於都市更新審議的權責，請所有權人理解。

(二) 本案尚有土地與合法建物所有權人未表達意願，及公聽會上表達意見，建議實施者加強溝通協調。

(三) 容積獎勵：△F5-3，計畫書 P.10-19，A1經檢討有部分未超過2M寬之人行空間，依審議原則應予扣除，請實施者檢討說明。

(四) 建築計畫：P.10-43地下一層平面圖3部裝卸車位，應補充標

示。

- (五) 老舊中低建築社區辦理都更擴大補助專案計畫，本次變更涉及建築規劃及估價報告調整，應重新檢討容積獎勵是否符合計畫規定。
- (六) 財務計畫：人事、銷管及風管上限提列標準宜補充說明。
- (七) 權變計畫P.10-3不能及不願參與權利變換計畫之所有權人名冊，編號5權值未達到最小分配權值列為不願，及編號1~4列為不能得否合併選配，且合併選配有達到最小分配權值？宜補充說明。

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及權利變換計畫內參考。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4時32分）