

瓏山林建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區玉成段二小段 87 地號等 16 筆(原 12 筆)土地都市更新事業計畫案」

第三次公聽會發言要點

壹、時間：民國 114 年 7 月 8 日（星期二）下午 3 時整

貳、地點：本市南港區東新區民活動中心

（臺北市南港區東明街 99 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 李惠閔聘用正工程司

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：蔡彥廷

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由瓏山林建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區玉成段二小段 87 地號等 16 筆(原 12 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李惠閔股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會唐惠群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。等以下的流程會請實施者做 10 分鐘事業計畫的簡報。

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)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間。

二、所有權人—財政部國有財產署北區分署(書面意見)(87-2、120及120-2地號土地)(由承辦科代為宣讀)：

- (一)本案業經貴局108年10月31日北市都企字第1083099482號函告分回國有房地尚符合可供選取納為貴市社會住宅標的，本分署並以108年11月5日台財產北改字第10800321000號函請貴局循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，爰依財政部110年10月8日公布修正「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第9點規定，於完成撥用前，委託貴局參與後續都市更新相關進程，請就本案相關內容逕向貴府表示意見。
- (二)副本抄送臺北市政府(本案分回國有房地經貴府都市發展局(下稱都發局)函告符合貴市社會住宅標的，爰委託都發局參與後續都市更新進程，本案相關進程請一併通知都發局表示意見)。

三、本市南港區西新里-胡○○里長

- (一)我要跟瓏山林還有地主說一聲感謝，因為我們整個社宅大樓原本在12年前的規劃是純社宅，沒有任何的公益空間，但是我們已經有爭取回來，一個一百坪的日照中心、一百坪的公托中心及一百坪的區民活動中心。我也要再次謝謝瓏山林跟地主的配合，也謝謝我們局處的努力，讓我們未來的社區可以有一些公益空間供大家使用。

- (二)另外還有一點要確認的是，社宅這棟是否有預留所謂的都更中繼宅，以及預留的比例？因為每棟社宅預留的狀況不一樣，目前這一棟還沒有得知預留的數據。現在整個南港區，最主要是我們西新里內，都更案件非常的多，有一些已經在動工了，所以會有都更中繼宅的需求，否則你叫地主去租房子，他想租可能還沒地方可以租，所以社宅案能夠有都更中繼宅是非常重要的供給面。是不是今天能回應這件事情，以上就是我要提醒的重點，謝謝。
- (三)不論自行興建或是都更分回皆為社宅，這裡有中繼需求就應該要去調整，這部分我會再去爭取本案保留都更中繼宅。

四、臺北市都市發展局住宅企劃科

- (一)針對里長所提都更中繼宅部分，目前社宅的都更中繼宅只限定自行興建的社會住宅，所以未來如果是在西新里的話，西新社宅才會有保留 5%做為中繼住宅。
- (二)目前府內政策是只有針對自行興建的社宅，主要因為都更分回的社宅，戶數比較不確定。

五、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處(出席並提供書面意見)

- (一)請實施者於設計書附上公園設計圖說，並建議本次調整後依本市公園規劃設計要點，達公園綠覆率 80%、喬木綠覆率 50%。
- (二)本處已於 111 年 2 月 10 日函文同意本案公園設計圖說，請瓏山林建設股份有限公司繳納依當年度單位管理維護費用，請實施者於公園闢建完工後，申請使用執照前，函送竣工圖說予本處，俾利後續本處配合辦理點交接管，並依協議書第八條內容，繳納依當年度單位管理維護費用所核算之 25 年維管費費用。
- (三)工程完工後為達植栽保活，請與本處簽訂 2 年認養契約，俾利確保植栽生長無恙。

六、其他到場人-黃〇〇君(現場登記)(西新里里民)：

- (一)這個建案拖了很長一段時間，目前是交給停車場公司營運管理，可是在停車場區域裡面，現場是無人管理的，所以裡面環境髒亂，雜物垃圾堆積都沒人清理，要反應給停車場公司也很困難，客服電話很難打進去。這個停車場清潔的問題沒有人理睬，造成現在區域上問題。
- (二)再來，目前這個區域裡面都市計畫開發案很多，包括國產水泥、潤泰、華固建設、利百代都在昆陽街還有昆陽街 60 巷這之間。目前來講，昆陽街非常窄，卻是昆陽捷運站出來最主要的交通通道，現在每天上下班時間，基本上從六點半到十點，川流不息的人來來往往，從昆陽捷運站一直到南港路，南港路上多家銀行，後面還有工業廠房，裡面員工非常多，主要都是從昆陽捷運站通勤。又昆陽街的騎樓非常窄，行人經常都沒辦法走在騎樓內，必須走在車道上，昆陽街的車道也很窄。就我了解，昆陽街這邊包括 60 巷有都市計畫道路規劃，這個都市計畫目前已經大量開發的情況下，我覺得都市計畫道路應該要配合來推展。從潤泰到華固那邊新蓋的大樓都有退縮，可是再往上的昆陽街 60 巷接昆陽街這個地方，是一個很窄的地方，轉過來昆陽街的交通也是不堪負荷。
- (三)我之前也跟市政府、都發局等單位反應過，以昆陽捷運站本身來講，承擔的交通量負荷愈來愈大，包含南港機廠市民住宅、台北流行音樂中心，整個地區交通量就靠一個捷運站出入口，政府有沒有考慮到未來如何改善其交通通道？甚至我有個建議，昆陽捷運站底下也可以打通一條地下街通到向陽路那邊，通到向陽路口那邊可以連接社宅和北流，能夠疏解交通，否則周邊環境來說，新蓋的房子可能很理想，可是在地的環境就承

擔很大的交通問題。

七、實施者—瓏山林建設股份有限公司(陳怡芳董事長)

目前土地現場管理的部分，後續會責成停車場業者，請他們加強改善現場環境整理及維護。

八、建築設計單位—台北國際聯合建築師事務所(楊嘉輝建築師)

昆陽街 60 巷雖有鄰接到我們基地，但其實只有上面一點點土地，這邊目前規劃是預留開放空間做空地綠化，與其他基地相較下，其他基地影響較大，本案的進出主要還是由南側市民大道為主。

九、學者專家—唐惠群委員(出席並提供書面意見)

- (一)補充申請容積移轉之效益分析。
- (二)選配原則二僅須說明選配上限，超過需要與實施者協商。
- (三)公有地不辦理信託，釐清本案是否可以辦理不動產開發信託。
- (四)回覆綜理表說明消防載重為圖 9-60，但為立面圖。
- (五)管理費均以上限提列，本案公有地佔 20%以上，建議調降部分管理費。
- (六)檢視逆打工法減少之工期有無納入計算基礎。

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 3 時 30 分)