

# 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」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 5 月 14 日（星期二）下午 3 時 30 分

貳、地點：臺北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 楊祖恩股長(李惠閔代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：黃映婷

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，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會朱萬真委員，及臺北市都市發展局住宅企劃科與會。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。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。等以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)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3(或5)分鐘發言時間

**二、所有權人—財政部國有財產署北區分署(87-2、120、120-2地號土地)(書面意見)：**

- (一)事業計畫第4-2頁表4-3所載公有土地權屬與第3-1頁所載不符，請實施者確認。
- (二)本案申請容積移轉13,738.76平方公尺(約佔法定容積40%)，依國有非公用土地參與都市更新注意事項(下稱注意事項)第6點第1項第2款規定，請實施者提供以下資料供參：
  - 1. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
  - 2. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前之差異比較。
  - 3. 容積移轉來源及成本說明。
  - 4. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。
- (三)事業計畫第9-35至9-39頁，地下層車位圖面標示不清，請實施者修正。
- (四)事業計畫第11-1頁所載，本案重建區段A地下2層停車位單元須開放給公眾使用，請實施者說明其理由；另第13-10頁收入說明所載車位銷售數量合計466席，請實施者詳列所扣除之公用車位數量及用途。
- (五)事業計畫第13-4頁，本案重建區段A地上1層樓高8公尺，致營建成本加成38%(住)及35%(辦)，請說明樓高加高之必

要性及合理性。

- (六) 本案提列特殊工程-逆打工法、地質改良工程、地中壁及扶壁費用，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明。另第 13-1 頁所載特殊因素費用與第 13-7 頁所載不符，請實施者確認。
- (七) 國有土地不參與信託，請實施者信託範圍並未包含財政部國有財產署(下稱本署)經管國有土地，並於事業計畫書確實載明。
- (八) 副本抄送國家住宅及都市更新中心，本案本署更新後分回權值經臺北市政府都市發展局 108 年 10 月 31 日北市都企字第 1083099482 號函評估尚符該市社會住宅選取原則，惟依注意事項第 8 點之 1 規定，倘中央及地方住宅主管機關均有使用需求，應以中央住宅主管機關之需求為優先，爰仍請貴中心惠予評估本案本署更新後分回國有房地有無納入中央社會住宅需求。

### 三、所有權人一陳[REDACTED] 119-1、164-2 地號土地)(現場登記發言):

- (一) 作為地主，我們等待的時間十分漫長、十分艱辛，其中很多因素造成這個案子過了 10 多年都還沒完成程序，話說到民國 65 年，我們家族這塊地有三分之一遭到政府的徵收，連同影響我們的生計事業，影響非常之大，對我們來講，最重要的是時程，這影響時程的眾多因素中，我們也瞭解市府要用這塊徵收的土地再去做社會住宅，這我們可以理解，但本案已經拖得非常非常久，時間是最重要的，還有包括社會住宅的興建，其中有包含很多需求、條件，導致大大影響時間，這過程中經過許多反覆討論及審議，現在我們已經走到現在關鍵的階段，相信很多困難都可以排除。關於里長提出來的問題，我們都很尊重，但是據我瞭解，有很多需求市政單位也有提供給里長一些其他選項，本案這裡也是選項之一沒錯，但這是市政單位與里長之間的溝通，希望這不要對我們地主、對本案造成影響，變成本案程序原已接近完成的進度，卻需要再走回頭路，這不是很正確，希望市政府相關單位能夠讓本案順利進行，社會住宅早點完成，對市政也有好的樣貌，這樣才是雙方有利的，而非為了一件事又停下來，為什麼我

們又要走回頭路，走回頭路是不對的，不管對市政、對地主都是不對的事。我們心裡感到非常不平，為什麼要一直等一直等，忍耐地很艱辛，希望政府可以體恤民意，我們已經付出很多，不管從哪個角度，這個土地也是當初我們提供給政府的，市政府本來沒有這塊地，是徵收而來的，所以希望可以順利的進行下一步，不要再因為任何問題延遲。

- (二) 我很感謝里長為里民這樣著想，但是希望跟市府之間有些事情要確定好，才能讓案子比較順利。提醒各方面的溝通是必要的，進度上要掌握好，也要能夠平行的進行，能夠同時作業。同時也滿足里長的需求這樣是最好的。

#### 四、臺北市南港區西新里里長 胡家場里長

- (一) 這個案子在我西新里的範圍，在去年大約 7、8 月都市設計審議委員會的時候我剛上任，我現場出席審議會才發現，社會住宅這棟竟然沒有任何的公益設施，這對於現在社宅的發展是不正常的，不過這當然是 10 年前的案子，當初的規劃可能沒想那麼多，但目前我們必須提出相對應的需求，所以我們也在去年 12 月的時候，透過李明賢議員、李彥秀立法委員協助召開協調會，提出本里需求，包含：教育局的部分，公立幼兒園有約 300 坪的需求，社會局的部分，日間照顧約有 100 坪的需求，公托大約是 100 坪，區公所也提出新設區民活動中心約 100 坪，這在去年 12 月召開協調會有紀錄的，也跟局處有確認過，包含社會局在去年 12 月 4 日有發文向都發局提出上述設施的需求，相關局處也有將需求提給都發局，不知是因為時程上聯繫的關係有時間差，這次公聽會的圖面資料並沒有將上述所提之需求設施納入規劃，這部分後續也必須重新做調整，這是確定會去爭取的部分。而且也包含體育局也提出 40~50 坪的空間需求，要設置運動的設施，以上這些請務必納入會議紀錄，也請實施者與建築師團隊盡快做協商處理，希望盡快加速完善本案，有這些設施才能讓地方居民整體的需求，充分地滿足，否則納入社宅規劃，商辦大樓裡又有住宅戶，卻沒有設置相對應的公益設施，到時居住起來，要幼兒園沒有幼兒園，長輩要活動也沒有地方活動，反而失去透過都市更新促進社區發展，創造更多公益空間的目的反而蕩然無存。所以這邊特別提出提醒，這些都已經提出需求，而且有會議紀錄，都發局應該都有收到

區公所發的函文，請實施者再跟都發局確認相關設施的要求，以上。謝謝。

- (二) 有關去年召開之市有資產的整合會議接收之局長的意思為：「如果我們這邊有相關設施的需求，我們就是照正常程序提出，或許建築師團隊來去做相對應的修改」，以上都有會議紀錄在案。基本上，相關討論已經進到府級會議，市有財產供需整合小組的平台討論，已經有討論到這些公共設施就是要放到 BR3 這邊，也有會議紀錄在案。所以實施者說明希望都不要調整？不好意思，我去年就提醒過實施者，是你們都不作業，如按照社宅目前的規劃，然後來放這些設施，請問要怎麼放？實施者相關回覆的內容是不負責任的說法。
- (三) 我完全理解這是很久的事情，102 年到現在，但是大家想一件事情，這麼多年來，這些規劃到底怎麼討論的？當初沒有去好好做規劃跟討論，才會有現在 DELAY 的問題，哪一處社宅沒有併同檢討公益設施的？我們提出來的意見是我們在地里民幾千人的需求，我比你更想要趕快的有東西可以出來，所以我們應該要以這個方向互相合作，讓這個案子能夠更快的來完成，並且滿足各方面的需求，而且是合情合理合法的東西。
- (四) 我再重申一次，這個討論議題已經進到市府，市長秘書室主持的市有資產供需整合小組平台會議討論，有指示：包含活動中心這些設施就是放在 BR2。所以可能市府跟實施者的聯繫有時間差，但這個是確定的事情。希望實施者要以這個方向來去做處理，加速來處理好不好？大家互相合作、好好合作的話，我相信一定能夠很快的完成。

#### 五、實施者—瓏山林建設股份有限公司(陳怡芳經理、李玫經理)：

- (一) 地主陳先生的艱辛感同身受，本案從 102 年走到現在已經很久，因為本案的特殊性，經過都市計畫變更，包含回饋公益設施、公園，這部分與市府之間的協調作業跟一般都更案比較不一樣，花了比較多的時間與市府做協調，加上本案又有社宅回饋的部分，社宅這個項目需要跟市府做很多來回的溝通和檢討，很抱歉讓地主等待那麼久，本案在去年就已經設計定案，實施者也極力推動想要繼續往下走，希望我們雙方共同努力促成本案，政府的社宅也能早日交屋，這也是我們共同的目標。關於里長的意見，其實這可

能有點誤會，就像里長講的是後來已經審議之後才上任為里長，在時程上，我先說明一下，我們回饋的公益設施還有公園，而本案最大的公益設施就是社宅，主要就是在社宅的回饋，這是我們提供給市府最大的公益設施，本案都審已經定案，里長爭取的需求，未來在社宅如果可以做空間的調整，建議由市府再做變更調整。

- (二) 回覆里長：當初在都市設計審議委員會的時候，那時候里長有提出需要公益設施的部分，都發局主席是請里長依照正常程序先去溝通，目前都審的部分已經審議通過，所以目前進行到都市更新的審議程序，一方面我們目前也沒有收到市政府的審查意見，另一方面期盼如果有相關的審查意見，是否能依照目前我們的設計來提出，降低我們程序重來的風險，本案 102 年 4 月份就開始報核，不希望再拖下去，我們希望能夠盡快的加緊腳程把本案完成，謝謝。

#### 六、規劃單位—園皓都市規劃有限公司(段玉屏協理)：

- (一) 針對國產署的意見，有些文字誤植或是標示不清部分遵照意見修正，包含(一)、(三)、(六)，另外有關容移的效益要補充說明、特殊費用外審及國有土地不辦理信託等，都會配合補充相關的資料說明；有關重建區段 A 地下二樓要開放供公眾使用的原因，係配合都市設計審查意見的要求。
- (二) 因為本案真的程序已經進行很久，都更案又是一關卡一關，都市計畫審定後，都市更新才能辦理公開展覽，公開展覽程序完成後主要計畫發布，才能進入都市設計審議程序，都市設計要審定以後都更才能繼續進行，所以審議程序沒有辦法併行作業，地主這邊也是很急，一直跟實施者反應時程上的問題，有關里長要求公益設施部分，未來如果有這些設計上的變數，可能又要先回都市設計審議，再回到都市更新審議，以上審查程序希望市府能夠再協助加速。

#### 七、建築設計—台北國際聯合建築師事務所(楊嘉輝建築師)：

- (一) 感謝里長用心為地方里民爭取各項利益，但里長也不用生氣，為什麼？社會住宅也是服務民眾，社會住宅也是公益設施的其中之一，當然托兒所、幼兒園都是公眾有益的設施。比如說：做托兒所有利民眾，做社宅就不有利民眾嗎？
- (二) 我們是法治的程序，不是建築師聽里長說了這麼多，就可以馬上修改，因為任何修改需要有法律根據，所以不是我

們不遵守里長的理念，如果是市府決定好了，就會通知我們修改，我們才會做下一步，不可能我沒有收到通知，我自己主動改，而目前我們是沒有收到相關審查意見，實施者目前都沒有收到這個資訊。

- (三) 有關國產署的意見一樓 8 米高的部分，因本案為東區門戶計畫的重點地標之一，所以採用國際型高規格的格局做規劃，都市設計審議委員也希望我們能做地標性空間規劃，所以同意本案 8 米高的一樓樓高設計方案，另本棟的樓高規劃 24 層樓比較高，所以一樓的樑深大約 130 公分深度（一般樑深 80 公分或 90 公分），包含很多管線在一樓天花上面轉管，所以需要比較大的轉管空間。所以扣掉樑深加上下面的轉管空間及天花板，大概樓高僅剩 6 米高。

#### 八、其他到場人-臺北市都市發展局住宅企劃科

回覆里長提到的社福設施要求，都發局昨天有正式收到區公所來函，區民活動中心要在本案參建，都發局後續將依照市府程序，把教育局、社會局、區公所的需求，提請市有資產整合會議，倘經市有資產整合會議確定後，都發局會要求實施者把相關社福設施納入到本案規劃裡面，目前社福規劃尚待市府各局處討論。

#### 九、學者專家-朱萬真委員：

- (一) 有關容積獎勵部分有下列幾點建議再釐清：

1. 本案分為 A、B 二個重建區段，9-1 頁申請獎勵項目表，除建築規劃設計(二)依二區各自留設內容檢討，及建築規劃設計(三)依二區段各自實際留設面積檢討外，其他項目均為二區合併計算，再於申請獎勵項目表分列 A、B 二個重建區段的面積，但未敘明二個區段之分算依據。因 9-23 頁及 9-24 頁建築面積計算表為二區分別檢討計算，其上有二區的基地面積及法定容積，未來應該是申請二張建照，則建議釐清各項申請獎勵容積之項目，A、B 二區是否應分別檢討。若二區分別檢討時，規模獎勵以更新單元範圍基地面積計算時，則請補充二區段分算之計算式。
2. 建築規劃設計(三)A 區段編號 8、9 二個計算式中所列之寬度合計超過 6 公尺，請釐清可申請之獎勵面積。此部分提醒申請獎勵面積範圍內有設置植栽或 youbike 停車空間，扣除後人行淨寬應達 2.5 公尺以上，故圖 9-2 請補充標示扣除後

之人行淨寬。

3. 依前述第 1 點，A、B 二區分別檢討時，因 B 區段未規劃商業單元，應該就不符合申請建築規劃設計(四)獎勵之條件，但依 9-1 頁申請獎勵項目表來看，B 區扣除本項獎勵後，申請獎勵面積仍超過獎勵上限，看起來不受影響。另 A 區全棟均規劃為商辦，管委會設置於一樓，則依第 10 項審議原則尚有「且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上」之條件，需釐清是否可申請本項獎勵，但依 9-1 頁申請獎勵項目表來看，A 區扣除本項獎勵後，申請獎勵面積仍超過獎勵上限，看起來也是不受影響。
4. 9-15~9-18 頁耐震設計檢討缺漏 B 區段的檢討內容及地上層結構平面圖，請補充。

(二)有關選配原則有下列幾點建議修改部分：

1. 選配原則部分第 1 點第 2 句「且未符合上述選配原則」，因列為第 1 點無「上述」內容，若要保留此二字，則編號順序可能要調整，以符合此內容。
2. 選配原則第 1 點及第 2 點另有關「選屋權利價值」，應為權利變換計畫之「應分配權利價值」，建議修改為「應分配權利價值」，以具一致性。

(三)選配原則第 4 點敘明重建區段 A 地下二樓停車位需開放供公眾使用，但此點及 14-1 頁以及管理規約僅載明地下二樓 4 輛無障礙汽車位為社區共同車位，建議在適當章節及管理規約補充重建區段 A 地下二樓無障礙汽車位以外之停車位未來產權登記規劃及開放供公眾使用之管理內容。

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 4 時 30 分）