

興益發建設企業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 200 地號等 34 筆(原 24 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 6 月 18 日（星期二）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市南港區東新區民活動中心

（台北市南港區東明街 99 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長

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，歡迎大家來參加由興益發建設企業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 200 地號等 34 筆(原 24 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楊祖恩股長，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(201-3、201-4、201-5、201-6、201-7、201-8、201-9、201-10、201-11、214-2、214-7、230、230-25、230-27、230-28、230-29、230-30、230-31、230-33 地號土地)(書面意見)：

1. 事業計畫案第 9-3 頁，本案申請都市更新容積獎勵 50%及非屬第一類老舊聚落容積移轉 40%，惟容積額度核算載為 78.82%，請實施者確認。
2. 承上述，本案申請容積移轉 2,991.99 平方公尺(約佔法定容積 40%)，依注意事項第 6 點第 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，及申請容積移轉前後之差異比較。
 - (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。
3. 事業計畫案第 9-22 頁表 9-6 面積計算表，允建容積率重複列載且分別為 577.72%及 577.70%，請實施者確認。
4. 事業計畫案第 13-5 頁(一)2.地上層高度加成計算所載，地上

1 層樓高 4.5 公尺、2 樓以上樓高皆 3.20 公尺，與同頁表 13-2 所載不符，請實施者確認；另查物價調整指數應依臺北市政府主計處之營造工程物價指數調整，請實施者確認後修正指數名稱。

5. 事業計畫案第 13-1 頁所載鄰房鑑定費 5,200 元/戶應屬誤植，請實施者修正。
6. 事業計畫案第 14-1 頁五、停車位之管理所載，更新單元共規劃 231 席停車位(含 8 席充電車位、2 席裝卸車位及 4 席無障礙車位為共用車位)，惟第 13-7 頁表 13-9 銷售停車位 229 席，請實施者確認可銷售停車位數量。
7. 副本抄送國家住宅及都市更新中心，案涉財政部國有財產署經管同小段 201-3 至 201-11、214-2、214-7、230、230-25、230-27 至 230-31、230-33 地號 19 筆國有土地，面積合計 439.5 平方公尺，占本案更新單元總面積 4,536 平方公尺比例 9.69%，其中同小段 201-3 至 201-11 地號等 9 筆土地屬抵稅地(面積 199.5 平方公尺)，檢附公辦公聽會簡報 1 份，請惠予評估並查告本案分回國有房地有無納作中央社會住宅之需求。

三、所有權人-黃■■■ (違章戶-南港路三段 ■■ 號) (現場登記):

- (一)我是建物門牌 ■■ 號的權利人，這次公聽會我沒有收到相關的通知資料，都更處回覆是因為被列為不合法的建築物，但我們的房子在民國 38 年就存在，在建築法實施前就已經有房子了，要做保存登記會比較困難，因為土地的地主不會同意我們登記。我從小就住在這邊也住了四十幾年，也有被法院判定是租地建物，請問是否有機會可以幫助我們成為合法建築物，讓我們也有參與都更的機會。

四、規劃單位—育辰工程顧問股份有限公司(陳芊灼 協理):

- (一)針對國產署的意見，若有誤植或需要釐清跟修正的部分會配合修正。因為本案有申請容積移轉，有關容積移轉申請前後比較的相關內容，後續會再予以補充。

- (二) 本案有申請處理舊違章建築物之容積獎勵，若沒有協議完成也會無法申請此項獎勵。違章戶並非不能參與都市更新，實施者也會持續協調。

五、臺北市都市更新處—楊祖恩股長

- (一) 依規定公聽會需要通知土地及建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人，而占有他人舊違章建築戶並非法令規定應通知之對象。另舉辦公聽會的目的是為了能夠廣納意見，所以本次公辦公聽會的相關資訊都有在里辦跟區公所公告，供民眾參考。
- (二) 針對合法建築物及舊違章建築戶之認定，合法建物是以領有建築物謄本認定。

六、玉成里里長—黃聰智

最近南港有許多都更案子都在推動，剛剛那位發言的民眾是我的里民，她設籍在此住了 40 幾年，剛剛有說到實施者會持續與她協調，以里長的立場，有義務要保障她們的權利，也請實施者多溝通協調。

七、學者專家—簡裕榮委員：

- (一) 本案尚有所有權人未表達意願及公聽會上表達之意見，建議實施者加強溝通協調。
- (二) 建築計畫：
1. P.9-31，一層平面圖宜檢討增設自行車停車空間，或補充說明周邊 YOUBIKE 位置。
 2. P.9-45 南港路三段 109 巷，現有巷範圍補充標示。
 3. P.9-31、P.9-43，1 層平面圖車道進出口兩側植栽，宜檢討是否影響進出視線。
 4. 變更住宅區回饋之土地，建議洽主管機關討論相關規劃案。
- (三) 財務計畫：
1. P.13-4 人事行政管理費，風險管理費宜依部分協議合建，部分權利變換之比例核算。
 2. P.13-7 其他規劃簽證費用，非提列標準內之項目，建議刪除。

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 40 分）