

萬賜興建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段四小段117-1地號等35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115年5月12日（星期二）下午16時

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 楊股長

肆、出列席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：張專案人員

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由萬賜興建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段四小段117-1地號等35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（307-6地號等4筆土地）（書面意見，由承辦人代為宣讀）：

(一)事業計畫書第9-14頁，本案提列特殊工程-制震設備費用及地質改良費用合計達新臺幣(以下同)5,049萬1,970元，請確實依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明，並提請審議會審議後，檢附審查意見書之摘要於計畫書附錄。

(二)事業計畫書第12-1頁，更新單元範圍內307-6、311-線2（持分1/2）及316地號係屬「財政部國有財產署」經管之土地，請修正之。

(三)本案共同負擔比例52.79%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再予檢視及調降。

(四)本分署未接獲實施者114年2月11日提供估價報告書，請實施者再予提供最新版本。

(五)副本抄送農業部農田水利署，旨案範圍涉貴管同小段313地號國有土地，面積87平方公尺，依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第7點規定，國有公用財產用途未廢止者，屬事業資產或特種基金財產者，始得逕行參與都市更新，

請依上述規定查告該筆土地財產性質。

三、公有機關—臺北市政府文化局(書面意見，由承辦人代為宣讀):

- (一)查本案函詢基地範圍是否涉及文化資產相關事宜，本局業以113年8月15日北市文化文資字第1133018895號函（諒線達）函復在案，請申設單位依前函辦理。
- (二)旨案基地範圍鄰近本市歷史建築「南港煙囪」及「南港瓶蓋工廠」，符合文化資產保存法第34條及同法施行細則第22條指涉範圍，請貴公司檢送新建工程之建築規劃設計書圖及各以前揭2處歷史建築為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明各歷史建築與新建工程之關係，及文化資產保護監測計畫等資料，俾利本局辦理審查。
- (三)依文化資產保存法第15條「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」，同法施行細則第17條第2項「本法第十五條所稱處分，指法律上權利變動或事實上對建造物加以增建、改建、修建或拆除。」；經查南港區南港段四小段4072、4073建號（南港路二段110、114號）、南港路二段112、116號等4筆建裝物，興建已逾50年，且部分建物似坐落於南港段四小段311-1、311-2、313地號等3筆公有土地上，倘後續有處分行為，請檢送相關興修改建資料、歷年使用情形說明及室內現況照片、列帳財產卡、撥用、移轉等相關資料，俾利本局進行文化資產價值評估。
- (四)另，南港區南港段四小段307-6地號似有其他土地改良物，惟查無建號、門牌、所有人等資訊，請申設單位自行檢視

該土地改良物是否符合文化資產保存法第15條，尚有上開條文之適用，請依說明五檢送相關資料過局，俾利本局進行文化資產價值評估。

四、利害關係人-闕○○（311地號等7筆土地）（書面意見及現場發言）：

- （一）範圍內所有權人闕○○僅為「闕○○」的遺產代理管理者，目前我們家族共六、七十餘人正與其進行借名登記官司訴訟，希望實施者不要忽視家族眾多人之權益。
- （二）在113年9月27日公開抽籤中，闕○○獲配13個單元與11個車位，惟實施者並未將店面單元納入公開抽籤戶別，請實施者說明。
- （三）我持有範圍內建物「南港路二段○號」，但我並未簽署事業計畫同意書，為什麼建物同意比率為100%？
- （四）本次公展版更新後建物BCD棟構造由鋼筋混凝土造改為鋼骨造，請釐清是否須針對此項重大變更，重新由土木技師公會等單位進行相關鑑定。
- （五）我希望後續把我列為重要關係人，以後開會通知請寄發給我，目前開會消息皆由他人轉達。
- （六）當初自辦公聽會闕○○可分配價值為四億兩千多萬，本次公展版共同負擔比例從44.33%增加至52.79%，所有權人權益遭受損失，實施者應多加說明，並應提供書面報告，說明如何與不同意戶洽談並彌補其損失之權益。另考慮我們家族官司可能勝訴，為保障家族其餘人之權益，請實施者預擬合建方案作預備。
- （七）其餘詳書面意見：

1. 容積獎勵與容積移轉過高，公共利益對價必須重新檢核

本案基準容積為 $18,227.25\text{m}^2$ ，申請容積獎勵及容積移轉後，容積額度合計達 $15,806.25\text{m}^2$ ，約為基準容積86.72%。其中包括：

- 中央都市更新容積獎勵小計66.02%；
- 臺北市都市更新容積獎勵6.77%；
- TOD 容積獎勵11.02%；
- 容積移轉25.70%。

這樣的開發強度對都市環境、交通、人行空間、公共設施負擔均會產生明顯影響。若主管機關同意接近高強度開發，必須確認公共利益是否足以支撐如此高額容積。尤其應檢核：

- (1)#7捐贈社會福利設施或公益設施獎勵：文件載明公益設施規劃作社會住宅，捐贈面積 $1,596.38\text{m}^2$ ，申請獎勵 $3,192.76\text{m}^2$ ，約17.52%。應釐清該部分究竟是「額外捐贈」還是「公有土地權利分回」的一部分，避免公有土地本應取得之權益又被包裝為容積獎勵對價。
- (2)基地規模獎勵高達20.30%：此項主要源於基地規模，公共利益內容相對薄弱，應要求補充都市環境改善之實質效果。
- (3)TOD 獎勵11.02%與實際交通負擔不相稱：本案雖距捷運昆陽站約410.78m，但仍設置711席汽車位與442席機車位，顯示其並未充分降低私人運具依賴。
- (4)容積移轉25.70%進一步加重開發量，須併同交通、日照、風環境、消防救災與人行空間重新檢討。

可作為審議意見：

本案容積獎勵及容積移轉合計已達基準容積86.72%，開

發強度顯著提高。主管機關不宜僅形式審查各獎勵項目是否符合條文，應要求實施者提出「公共利益－容積獎勵對價表」，逐項說明公益設施、社會住宅、TOD、人行空間、雨水貯留、綠建築與智慧建築之實質效益、開放性、維護責任及長期管理機制。

2. 交通衝擊是本案重大弱點：820戶、711汽車位，卻仰賴6-8公尺巷道進出

文件顯示本案更新後規劃：

- 820戶；
- 汽車位711席；
- 機車位442席；
- 住宅810戶、店鋪10戶；
- 交通影響評估門檻明顯達到，文件亦寫明「汽車711位+機車442位 $\times$ 0.2=約800位，大於150位，依規定應辦理交通影響評估」。

但車輛出入口配置高度可議。文件說明車輛出入口主要設於基地東側南港路二段86巷與西側南港路二段118巷。然而：

- (1)南港路二段86巷路寬僅8公尺，且無規劃人行道。
- (2)南港路二段118巷路寬僅6公尺，亦無人行道。
- (3)文件雖稱基地退縮可提供緩衝空間，但這只是基地內排隊空間，無法解決外部巷道容量、人車衝突、消防救災及接送臨停問題。
- (4)陳情意見中已指出基地動線可能涉及鄰地巷道及公共通行爭議，實施者回應主要以「現有巷道、具公共地役關係」處理，但未充分解決實際使用權、車流疊加

與鄰地權益問題。

- (5) TOD 獎勵與大量停車供給之間存在政策矛盾：若以大眾運輸導向取得獎勵，卻又提供大量汽車停車位，應說明如何抑制私人運具使用，而非僅以停車需求滿足作為合理化依據。

可作為審議意見：

本案交通影響不宜僅以基地內停車供給及出入口退縮空間認定為可接受。主管機關應要求重新檢討交通影響評估，至少包括尖峰小時車流、巷道服務水準、人車衝突、消防車與救護車動線、垃圾車與搬家車動線、施工車輛動線、鄰地既有巷道使用權、周邊學校及社區行人安全，以及 TOD 獎勵與大量停車供給之政策一致性。

3. 公共開放空間與人行通道可能被「形式化」，需檢討是否真正公共共用

本案申請人行步道等都市環境貢獻獎勵，文件列示留設人行步道面積約858.65m²，申請獎勵4.71%。但從圖面及修正說明來看，基地配置有幾個問題：

- (1) 人行空間與車道出入口、管理空間、社會住宅出入口及私有社區動線交錯，公共可及性與連續性需再確認。
- (2) 文件中出現「機電面積不足於地面一層挑空空間位置」之說明，顯示部分機電或服務空間可能擠壓原本應作為公共開放或通行之空間。
- (3) 若人行通道作為容積獎勵基礎，應明確標示其所有權、管理權、24小時開放性、無障礙連續性、夜間照明、安全監視、禁止設置障礙物及未來管委會不得封閉之約束。

(4)圖面中多處退縮、景觀、通道與基地內部管理邊界交疊，容易形成「視覺上開放、實際上不易公共使用」的情形。

可作為審議意見：

本案以人行步道及都市環境貢獻取得容積獎勵，應由實施者補提公共開放空間管理計畫，明列開放範圍、通行寬度、無障礙設計、管理維護責任、禁止封閉條款及地役權或都市設計管制機制。若公共通行空間被機電、管理、車道或社區私有化使用稀釋，相關獎勵應重新檢討。

4. 財務計畫與共同負擔比例對所有權人影響過大，應獨立審查

本案財務資料顯示：

- 更新事業總成本約112.15億元；
- 營建工程費約68.99億元；
- 管理費約21.78億元，佔總成本約19.42%；
- 風險管理費約13.56億元；
- 貸款利息約4.82億元；
- 共同負擔比例由44.33%增至52.79%。

其中最需要主管機關把關的是風險管理費。文件顯示風險管理費率以16%上限提列，金額高達1,356,064,874元。此數額對權利變換結果與所有權人可分配價值影響極大。此外，實施者報酬率與土地所有權人年投資報酬率的計算方式也應檢討。文件列示整體報酬率40.44%、年報酬率9.30%、實施者報酬率13.75%、土地所有權人年投資報酬率20.77%。但這些指標是否能反映所有權人實際分配風險，仍需主管機關審查。

可作為審議意見：

本案因建築設計、社會住宅、結構與工期調整導致成本大幅增加，且共同負擔比例提高至52.79%，已重大影響所有權人權益。主管機關應要求實施者提出成本增加原因對照照、營建費單價合理性、風險管理費提列依據、管理費及銷售費合理性、利息期間假設、不同情境下共同負擔比例，以及修正前後所有權人分配權值差異分析。未經第三方成本審查前，不宜逕予通過。

5. 地下開挖、鄰地沉陷與公共排水溝問題需要專業再審

文件列示本案有地下6層，且特殊因素包括地中壁及扶壁工程，並提及地下室開挖可能涉及鄰地沉陷、交通及環境影響。基地又鄰近既有住宅、狹窄巷道及公共排水設施，施工風險不可低估。

另文件提到本案涉及公共排水溝，更新後維持原來使用，若需辦理排水改道，將依相關規定辦理。這樣的說法過於保留，尚不足以為審議通過依據。

可作為審議意見：

本案地下6層開挖規模極大，且基地形狀不規則、鄰近既有建物及狹窄巷道。主管機關應要求補提基地地質調查、鄰房鑑定、地下水與抽排水影響、沉陷監測計畫、施工期間交通維持、公共排水溝保護或改道方案、緊急應變計畫及第三方審查意見。未釐清施工風險前，不宜僅以一般性施工管理文字帶過。

6. 更新單元範圍不夠完整，與鄰近老舊聚落及巷道使用爭議未解

本案基地形狀狹長且不規則，周邊陳情意見多次主張應

鄰近「台肥一區」或周邊老舊住宅整體處理。實施者回應多以「鄰地可獨立更新」、「本案同意比例已達門檻」處理，但從主管機關角度，仍應檢討是否造成：

- (1)都市更新範圍切割，留下殘餘老舊聚落；
- (2)車行與人行動線仰賴鄰近巷道，卻未納入整體規劃；
- (3)公共開放空間與綠地系統無法連續；
- (4)新後高強度建築對周邊低矮住宅產生壓迫；
- (5)反對或未整合所有權人被排除於更新利益之外。

可作為審議意見：

主管機關不宜僅以本更新單元形式上達成同意門檻即認定範圍合理。應要求實施者說明更新單元邊界劃設原則、排除鄰地之理由、鄰地未來更新可能性、動線是否仰賴鄰地、是否造成殘餘畸零或更新困難地區，以及本案高強度開發對周邊都市紋理之影響。

五、其他到場人-羅○○（書面意見及現場發言）：

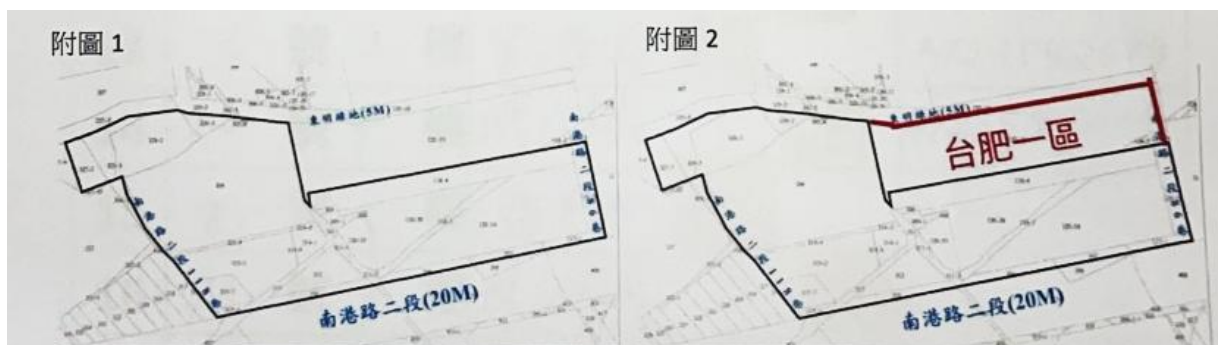
（一）本人為鄰地台肥一區的主委，代表台肥一區居民陳請將「台肥一區」納入萬賜興公司都市更新整合範圍，本社區多數住戶深感焦慮，夜夜難以入眠，敬請有關單位務必正視百姓的財產及人身安全。

（二）本社區「台肥一區」（南港路四小段 118-2 地號等 3 筆土地）緊鄰萬賜興公司都市更新基地（南港路四小段 117-1 地號等35筆土地），具高度整體開發必要性。然而現行更新範圍將本社區排除，已衍生公共安全與制度合理性問題，說明如下：

1. 本社區於民國113年5月30日判定為海砂屋，已經兩年屆滿面臨限期搬遷，現況建物持續劣化，具高度危險性。

主管機關若未積極整合處理，任由危險建物持續存在，恐有違反公共安全維護責任。

2. 現行更新基地呈 L 型配置，若納入本社區，可整合為約三千坪完整街廓（見附圖1、附圖2），有利都市整體規劃與土地利用效益。現況切割開發，顯然不符合都市更新整體性原則。
3. 原本與本社區同一建照的原所有權人台北市政府都市發展局，得知已併入萬賜興都更範圍內，因此導致台肥一區土地狹長…死巷、防火動線堪慮，顯然無視本社區住戶們的安危。原本可與市有土地一併開發的機會，完全破滅，恐造成住戶們更多的不安，建議市府主管機關更應該給予支持並協助促成加入萬賜興都更案更新範圍內，理應不能只管公有土地的都更效益，而無視老百姓的死活。
4. 兩塊基地緊鄰，倘鄰地先行施工，恐對本社區結構造成影響，一旦發生建物損害或人身事故，責任歸屬將難以釐清，易產生人身安全及建物損毀嚴重爭議。
5. 目前本社區住戶整合同意比例已接近80%，多數住戶明確支持納入整體開發，整合條件已具備。
6. 建請實施者邀請不同意戶開會。
7. 另檢附台肥一區45份事業計畫同意書。



六、實施者—萬賜興建設股份有限公司(廖才詠協理)：

- (一)有關闕○○所提產權疑義，經查311地號等7筆土地目前土地登記謄本所有權人仍為闕○○，故都市更新相關權利義務仍歸屬於闕○○，闕○○及其家族應透過法律程序完成產權移轉登記，才得於都更案中享有應當權利。若後續闕宏德及其家族官司有結果並取得產權，實施者願意與其就協議合建事宜進行洽談。
- (二)依「都市更新權利變換實施辦法」第17條規定，本案法定選配期間為30日，所有權人闕○○並未在期限內進行選配，故以公開抽籤方式辦理，公開抽籤全程皆有錄音、錄影且有律師到場見證，因一樓店面單元已由其他所有權人於選配期間內選配，故得抽籤標的僅限於選配期滿後剩餘之單元及車位。
- (三)南港路二段112號及116號因未辦理建物所有權登記且無工務局核發之合法房屋證明，依規定非屬合法建物，本案以其他土地改良物認定，故本案合法建築物同意比例為100%無誤。
- (四)有關本案建築構造由鋼筋混凝土造調整為鋼骨造，及共同負擔比例提升之意見，本案已由專業估價師重新進行價格評估，並於114年12月5日辦理建築設計說明會，與所有權人說明相關建築設計、財務計畫之變動。
- (五)鄰地陳情納入一事，鄰地土地面積達600坪以上，具備獨立辦理都市更新之規模與要件。本案A棟規劃為社會住宅，已通過社會住宅審查評估流程，具開發時程壓力與高度公共利益，鄰地納入恐將影響建築設計及開發時程。雖鄰地代表稱鄰地已整合至80%同意，鄰地共50戶門牌惟經核連署人

名冊僅有38戶參與陳情，比例未達八成，為確保本案已整合完成地主之權益不受影響，若欲納入，建請鄰地應達成100% 同意並採協議合建方式參與。

(六)實施者於去年已與鄰地召開兩次以上協調會，並於會後表達願意與鄰地不同意戶面談溝通，惟近一年來皆未接獲鄰地不同意戶之洽談邀約。

七、規劃單位—城邑策略都市更新股份有限公司(張珮琪經理)：

(一)本案共同負擔成本皆依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算，後續共同負擔比例依照審議為準。

(二)特殊工程費用後續將依審議原則規定辦理特殊因素費用委外審查，並補充說明合理性與必要性。

(三)有關文化局來函本案鄰近歷史建築一事，目前已彙整相關資料，後續將提送文化局辦理審查，另有關涉及文化資產保存法第15條，本案已於115年5月7日提送資料申請審查。

八、學者專家—簡裕榮委員：

(一)本案尚有土地所有權人未表達意願，及公聽會所有權人現場發言，建請實施者加強溝通協調。

(二)P9-1依自行劃定都市更新單元檢討書(併送事業計畫)，請補充說明南港路二段86巷現有巷道在本更新單元之範圍。

(三)建築設計

1. P9-28地上一層平面圖，宜依更新單元檢討書肆其他「…南港路二段86巷，更新後將維持通行使用…」檢討修正。

2. 地下停車空間宜補充標示9輛裝卸車位。

(四)P11-1分配與選配原則 (一) 3「更新前原一樓住戶優先選配更新後相對區位之一樓店面。」，宜釐清原一樓住戶是否為店面，並檢討修正以不限制所有權人之權利。

(五)財務計畫

1. 人事行政管理費用、廣告銷售管理費及風險管理費以上限提列，宜補充說明。

2. P13-8. 收入說明：「註2. 本案 A 棟設置3部，BCD 棟設置21部公設車位，不予計價」，宜併選配原則檢討說明。

(六)附錄十一住戶管理規約宜併財務計畫第2點意見補充標示公設車位之車位編號。

九、臺北市都市更新處—楊祖恩股長：

(一)有關關○○所提後續列為權利關係人之意見，在審議期間有發表意見者都將列為相關權利人，後續在聽證及審議會將寄發相關通知。

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16時48分）