

雋品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一小段39地號等12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1月14日（星期三）上午10時00分

貳、地點：臺北市南港區西新區民活動中心

（臺北市南港區成功路1段99號）

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，歡迎大家來參加由雋品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一小段39地號等12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文彥委員。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。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、所有權人一張■■■■(現場登記)(801 地號土地)：

- (一) 2025 年地震頻繁且為有感地震，當中規模最大的是去年 12 月 27 日發生在宜蘭外海、芮氏規模 7.0 的強震，且老舊建築物發生火災的頻率較高。本案房屋老舊，亦有申請防災型都市更新獎勵，建議臺北市政府加派人員處理都市更新案，以解決更新處人手不足導致審議時間過長問題。
- (二) 依個人在扶輪社的經驗，因成員皆年事較高，故每 5 年需辦理交接，而本案範圍內所有權人亦已屆高齡，希望更新處能夠加快審議，讓範圍內所有權人都能夠享受到都市更新帶來的正面效益。臺北市市長蔣萬安說：「大都更時代來臨」，所以臺北市政府就應該要加快審查速度，不要讓住戶一直等下去，避免天災人禍造成傷亡後，再回頭檢視都市更新審議時間過長問題。
- (二) 希望臺北市政府能夠明確回答住戶都市更新審議完成的時間，也建議中央政府增加財政支出予地方政府辦理都市更新。

三、所有權人一高■■■■(現場登記)(805 地號土地)：

- (一) 雋品建設為本案實施者，並以協議合建方式進行整合，在民國 114 年 1 月、3 月份，我針對實施者的合約內容有部分不明確，希望進行協商討論，但 2 次皆遭到實施者因條文內容無法更動而拒絕，我也曾與華固建設、璞真建設、璞元建設有合作過，條約內容皆可進行討論，唯獨雋品建設不行，所以我認為實施者的態度有問題、令人疑慮。

- (二)選屋從去年 1 月份開始到 3 月份截止，而實施者在 5 月份有辦理一次建築規劃說明會，一開始選屋的總銷坪從原本的 7,200 坪變成 6,800 坪，我選擇的戶數是 43 坪，但在 5 月份的時候變成 41 坪，請問修正的內容與送件的內容哪一個是正確的？我有私下詢問過實施者，但自 5 月份起至今日實施者皆未有回復。
- (三)依報告書內容，一樓店面單元與樓上層的價值差異約為 15%，一樓店面的租金補貼為每月每坪 1,500 元，樓上層租金補貼為每月每坪 800 元，兩者差異 80%~90%，故我認為一樓店面的價值被低估了，所以我針對權利變換價值提出異議。
- (四)以上情形我有私下詢問過蔡律師，他認為程序有違規的存疑，我非常支持都市更新案，也希望房屋能夠重建，但是都更案不應該犧牲我的權益。

四、西新里胡■■■■里長

- (一)平日早上非本案辦理公辦公聽會的最佳時間，且今天與會人數較少，故請更新處協助確認是是否可以會後提供本案公辦公聽會錄影檔，讓未能參與本場會議的住戶也能夠瞭解今天會議內容。
- (二)雖然本案同意比率有達同意比率門檻，但建議將同意比率提高至 95% 以上，後續辦理都市更新過程才會更加順利。
- (三)而因個案情形不同，故里長無法回答建設公司的好壞與否，呼籲各位所有權人自己要瞭解都市更新的內容並積極參與各階段程序，才能適時的於市府審查階段提出意見，以保障自身權益。
- (四)西新里內共有 39 個更新單元，每一個更新單元都可以是一個都更案，若各位住戶想要辦理都市更新案，里長都會提供

協助，但還是建議各位住戶要先成立都更推動小組，才能有核心的團隊針對各種問題進行討論和處理。現在很多都更案走到最後沒有人願意擔任管理委員會的成員，而都更推動小組也可以是管理委員會的前身，讓對在地更加熟識的住戶處理自己重建後大樓管理的各項事務，並凝聚地方願景、協助都市更新案能夠順利完成。目前我已經有協助幾個更新單元成立都更推動小組，若各位住戶有協助需求再請主動找里長提出，若住戶沒有主動提出里長也不便介入。

(五) 成功路的路寬約略於南港路的路寬，故成功路為重要的主要道路，所以復興成功路就是復興西新里的重要指標，本案附近的「遠雄宜進 I-city」已經蓋好，基地南側停車場的都更案也已辦理完成辦理公開展覽程序，未來這附近還會新增西新社宅，故成功路周邊的土地發展是相當可期的。為能夠擁有良好的公共空間，建議本案將人行道拓寬，並於房屋重建時同步辦理電線桿地下化，以期提高本案的房屋價值，另外也呼籲各位住戶支持電線桿地下化，若未來有收到台電發放的電線桿地下化同意書也請踴躍繳交，最後祝福本都市更新案能夠順利完成，謝謝！

(六) 補充說明，協議合建的案件較難達成百分百同意，所以多數的都更案採部分協議合建、部分權利變換的方式實施，提醒各位住戶閱讀相關資訊時，先釐清哪些是針對權利變換戶或協議合建戶需要注意的資訊，另外也建議實施者於提供資料上備註哪些是針對權利變換戶，以免所有權人混淆資訊內容，造成溝通不順利。

(七) 呼籲所有地主珍惜辦理都市更新的機會，目前西新里的都更案能夠順利執行皆為大家共同努力的結果，包含我也有

在民國 108 年協助推動、宣導南港產業特定專用區的計畫。各位可以去瞭解隔壁玉成里都市更新案的辦理情形，能夠送進更新處審查並辦公辦公聽會的產專區案件數量幾乎為零，所以西新里的發展狀況已經超前大家許多。

- (八) 不見得所有更新案都有資格申請防災型都更獎勵，本案申請的防災型都更獎勵，是我們向市府單位積極爭取的成果，而本案已經盡可能爭取能夠取得的容積獎勵，未來也很難找到比本案更好的獎勵條件。提醒各位，防災型都更獎勵提供的獎勵額度非常多，但該計畫有五年受理時間限制，且內政部對防災型都更獎勵內容略有疑慮，懷疑臺北市政府自行創設容積獎勵的項目，所以未來很難有機會延後受理時間，還請各位地主務必把握時間，爭取申請更新獎勵。

五、實施者—雋品建設股份有限公司(簡順章董事長)：

- (一) 各位住戶好，也感謝里長對本案的提醒，本案的同意比率將近九成，我們只差三位所有權人就可以達成百分百同意，剛才我有看過我與這三位所有權人的聯絡紀錄，至少都有與他們聯繫 6、7 次，另外也請各位包涵因時間問題，無法親自拜訪，可能先前有溝通不善或沒機會親臨拜訪的部分，會後也都可以向我們提出意見。有關更新時程與內容的疑義，我們也會住戶進行多次的溝通協調，讓本案能夠順利完成。
- (二) 本案都市更新審議時間偏久，請更新處增加人力支援以加速都市更新的審議時間。
- (三) 回應第二位發言住戶內容，我們已與該位住戶針對合建契約內容進行多次溝通協調，並曾與該住戶達成共識，但後來可能因該住戶手邊事務繁雜而聯繫失敗，進而無法成功簽署合建契約，會後我們會再跟該住戶進行說明。另外先前提

到的建設公司我們皆有熟識，若各位住戶對合建契約內容有問題也可向我們提出。

六、規劃單位—邑相更新規劃股份有限公司(賴伊珊協理)：

- (一) 因為自辦公聽會後有收到範圍內地主意見希望能夠調整一樓店面坪數設計，所以實施者內部有再進行協調規劃，還請各位地主以本次公展報告書內容載明的建築圖面設計坪數為準，後續可能會再跟各位地主討論是否執行建築設計調整方案。
- (二) 本案涉及權利變換部分，估價師有依估價條件與相關法規進行合理估價，但實際金額未來會以臺北市都市更新審議的結果為準。

七、估價單位—巨秉不動產估價師聯合事務所(陳亮元估價師)：

每月每坪 1,500 元的租金補貼金額為協議合建戶的合建契約內容，與權利變換無關。

八、學者專家—簡文彥委員：

- (一) 都市更新整合不易，恭喜各位能夠辦理都市更新。本案土地使用分區為工業區，工業區要變更為住宅區的程序相對複雜，若申請個案變更可能需要送到內政部都委會審理，而臺北市政府體諒生活在南港區工業地區的住戶，於民國 107 年先行啟動都市計畫變更與南港區通盤檢討的作業，讓各位可以免去前期到內政部都委會審議的階段，惟後續變更開發許可的相關程序還是要執行，且細部計畫變更需經都委會審查並辦理公展，本案有都市更新、都市計畫、都市設計程序需要執行，所以請大家體諒各審查程序皆有其法規規定的作業時間，整體審議時間會相對較長，但若地主與實施者之間溝通良好並達成較多共識，則有機會加速未來審議

時間。

- (二) 雖然本次會議時間為平日上午，但各位住戶都有收到會議資料。建議地主若有相關意見可以先行與實施者進行溝通協調，實施者也會用心的與各位地主進行相關說明，基於各方立場，實施者需考量全體地主的需求，也請地主体諒實施者較無法完全符合每個人的個別期望，但若所有權人認為有權益受損情形，可以於公展期間或未來審議階段向臺北市都市更新處反映，而未能參與本次會議的地主，未來也可以用書面意見的方式表達意見，審查單位都會針對所有權人意見內容進行審理。
- (三) 最後提醒各位住戶，因合建契約為民事的約定，且審議委員不清楚簽約當下的時空背景與條約內容，故審議會無法就合建契約內容進行裁決。若針對合約內容有疑義建議先與實施者進行溝通協調，若協調不成應由律師協助處理，非屬都市更新審議事項。而其他屬於都市更新審議部分，市府各單位及委員皆會協助盡快完成都市更新、都市計畫、都市設計的審查程序，待案件核定公告後就可以取得建築執照。

九、臺北市都市更新處—楊祖恩股長：

- (一) 本案是去年 5 月送件報核，目前市府針對百分百同意的案件訂有快軌審議機制，現階段本案同意比例尚未達百分百同意，也期望實施者再與所有權人加強溝通協調取得共識。
- (二) 本案除都更審議外，尚需辦理都市計畫變更與都市設計審議程序，故也再請實施者配合各階段審議程序。

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（上午 10 時 45 分）