

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	擬定臺北市南港區玉成段一小段279地號等產業生活特定專用區(一)(聚)細部計畫案		
編號	1	陳情人	王○達、林○師、李○柔、王○義、林○章、陳○珍、鄭○民
訴求意見 與建議	<p>一、 本案基本資料：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 實施者採部分協議合建、部分權利變換實施。 2. 本案相關法令適用日為民國112年6月6日（即擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫併送報核日）（權利變換評價基準日：民國111年12月10日）。 <p>二、 陳情訴求：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案實施者，建築設計地下層開挖至地下四層，罔顧土地所有權人權益。 2. 本土地所有權人於本案都市計畫變更審議前陳情，請主管機關正視及導正。 <p>三、 陳情內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案開挖至地下三層：已規劃207停車位，含(1)無障礙車位計3車位。(2)裝卸車位計1車位。(3)法定停車位計205車位等已經滿足。 2. 本案開挖至地下四層： <ol style="list-style-type: none"> (1)實施者獲利可觀，卻罔顧土地所有權人權益 (2)實施者無購買土地成本負擔，不列入容積總樓地板面積檢討，且建造成本加成計算列入共同負擔。 (3)規劃74停車位（全部是增設停車位且集中一層）。 3. 請本案都市更新審議各階段實質審查，本案係屬南港區產專區更新案之開端，請主管機關依法實質審查，並樹立典範。 4. 請實施者提出解決方案及該解決方案的合理性說明。 5. 陳情人等提出陳情意見，並作發言登記。本案都委會審議，請都委會通知陳情人等出席並登記發言，說明意見。 6. 審議結果應符合都市更新公共利益，具合理性、公平性。為守護權益，若有不服，不得不循司法救濟之途。 		

- (1) 行政訴訟都市計畫審查程序、聽證、行政訴訟。
(2) 舉證之所在，即本都更案事權計畫書之內容。

四、 陳情內容部分說明

(一) 權利變換計畫書(p8-8頁)

1. 本案費用負擔：4,138,263,242元。
2. 本案更新後總價值：9,612,556,090元。
3. 費用負擔比=費用負擔/更新後總價值
 $4,138,263,242\text{元} / 9,612,556,090\text{元} \times 100\% = 43.05\%$

(二)

1. 地下四層造價277,558,710元(權利變換計畫書 p8-6頁)
2. 地下四層停車位計價207,100,000元(權利變換計畫書 p7-8頁)
造價高出售價 70,458,710元 (註1)

(三) 費用負擔比(註2)

建造至地下四層： $4,138,263,242\text{元} / 9,612,556,090\text{元} = 43.05\%$

建造至地下三層： $4,138,263,242\text{元} - 277,558,710\text{元}(\text{地下四層造價}) / 9,612,556,090\text{元} - 207,100,000\text{元}(\text{地下四層停車位計價}) = 3,860,704,532\text{元} / 9,405,456,090\text{元} = 41.04\%$

註1：造價高出售價 70,458,710元

等同(1)每戶「折價抵付金額多付554,793元」(更新前戶數127戶)

(2)可購入25個停車位的價值(地下四層停車位)

註2：費用負擔比(其他相關費用暫不考慮)
經計算較建造至地下三層高出2.01% (43.05%-41.04%)

(四) 本案實施者/本案屬都市更新重建案

1. 無購置土地成本負擔。
2. 可申請都市更新容積獎勵。
3. 建造地下停車場
 - (1) 地下開挖率達上限規模(建蔽率65%)
 - (2) 不納入容積樓地板面積檢討。
 - (3) 建造至地下四層，建造成本加成計算，且列入費用

	<p>負擔計算，增加更新後折價抵付金額。</p> <p>(4)增設停車位74位，全部集中同一樓層(地下四層)，該停車空間將有可能登記為「區分所有建築物的專有部分」，增加社區管理的難度及發生糾紛的可能。</p> <p>(五)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案更新單元之戶數127戶，按法定停車位207車位，供土地所有權人選配，應可滿足。 2. 本案建築量體規劃係實施者主導，按實際開發量體檢討停車空間，基地內自行滿足，採最適量體設計，衡量更新後效益、增進公共利益等，責無旁貸。但是衡諸實際，上開數據出處皆來自實施者報核之事權計畫書內容，所見是盡地盡用、予取予求，與都市更新之本旨有違(註)，實不可取。本陳情人等，為守護權益，陳情是有必要。 <p>(六)尚請主管機關明察，切勿漠視，並予導正。</p> <p>註：都市更新條例第1條：「為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本條例。」</p>
<p>市府回應說明</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、有關本案都市更新事業計畫之財務計畫(包含：工程造價、共同負擔等)及權利變換估價部分，本市業訂有「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」、「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」及「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」等相關規範，做為審查依據。 二、另針對本案地下層開挖率及停車空間檢討，應依本府108年1月18日公告「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」、112年9月12日公告「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案』內停車空間規定案」、「臺北市土地使用分區管制自治條例」及都市設計審議相關規定辦理。 三、前開內容實施者皆應載明於都市更新事業計畫及權

	利變換計畫書內，後續仍會由本市都市更新及爭議處理審議會委員及幹事進行實質審查，並依審議會審決為準。		
委員會 決議			
編號	2	陳情人	林○婷
訴求意見 與建議	<p>很高興今天能去參與「南港區玉成段一小段279地號等產業生活特定專用區（一）（聚）細部計畫案」說明會原本對都市計畫完全不了解，經由都發局股長的說明，也有了初步的認識，希望將來有關本案進度流程都能通知我參與/旁聽讓我能多了解自身居住地區的進步與發展，非常感謝。</p> <p>大多數居民都很盼望藉由這次都更，讓我們原本老舊的居住空間得到改善。這次公聽會中里長所提到的防災型都更的容積獎勵，也很令人期待...</p> <p>若有機會實現運用我們的更新計畫案中，期盼政府能促建商將規劃重點放在建築周邊環境綠化及行人安全上。</p> <p>期待我們未來的家園能舒適宜居，充滿文化及品質。</p>		
市府回應 說明	查本府前於113年3月28日以府都規字第11330206031號公告實施「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」在案，倘基地符合條件並符合建築物規劃設計者，均得申請，並於本細部計畫案內修訂相關文字，以釐清適用上之疑義。		
委員會 決議			