

國賓大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 169 地號等 8 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 110 年 12 月 10 日（星期五）下午 2 時 30 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一段 99 號）

參、主持人：臺北市都市更新處事業科 張雅婷股長

肆、出席列單位及人員（詳簽到簿） 紀錄：王維歆

伍、主席致詞

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。委員、各位地主、實施者團隊，國賓大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 169 地號等 8 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，今日會議是由市政府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職臺北市都市更新處事業科的股長(張雅婷)，今天邀請的專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會委員何芳子委員及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考。如果各位所有權人想要發言

的話請到發言登記處完成登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘事業計畫的簡報，再請各位地主表達意見。

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) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 5 分鐘發言時間

二、所有權人-方〇〇 (238 地號、1442、1443 建號) (現場登記發言)

1. 因改做住宅區須捐贈土地做公園用地，目前規劃的公園用地位在我的土地上，未來捐贈時，我們需不需要簽字轉讓出去？

2. 把土地捐給市政府之後，我們就沒有土地，請說明後續的程序。

三、其他到場人-胡〇〇 (106 巷住戶) (現場登記發言)：

1. 我是鄰地 106 巷的住戶，今天主要反應兩件事情。我們建物坐落的基地與本次公聽會的基地是緊密相連的，我們的案子近期也送件到更新處，因這兩案是同一個實施者，希望可以對這兩塊基地有整體性的規劃。

2. 第二是針對南港產專區第一類老舊聚落有關設籍的認定標準，有些可能因為當初不允許設籍，現今雖有居住事實卻無設籍，需要回饋 37%，這就是產專區無法推動的主要原因。請政府審慎的思考這個問題，未來只要有公聽會場合我都會繼續的反應。

四、規劃單位—育辰工程顧問股份有限公司(簡○○(總經理))

1. 有關鄰地的整體規劃，目前實施者已一併考量兩基地的建築及景觀設計，預計規劃可串連兩基地的綠廊道。
2. 有關老舊聚落的認定標準，過去要自行申請變更工業區為住宅區，無論身分都要回饋 37%。目前於南港區都市計畫通盤檢討，則透過承認既有存在的事實，允許符合規定者得免回饋作住宅使用，但仍有不足的部份，市政府也積極的修正與檢討。
3. 目前實施者仍積極的與尚未同意之地主協議中，故仍以協議合建為目標。
4. 本案公園用地規劃之位置已與都市發展局及公園路燈管理處確認。
5. 有關委員提出有缺漏或建議補充之意見，實施者將於後續檢核及修正報告書。
6. 因本案為都市計畫和都市更新相互配合的案件，目前公園用地配置於 238 地號上，但地主的土地並不會變成公共設施保留地。於都市更新事業計畫公開展覽後，都市計畫也會進行公開展覽，待都市更新事業計畫核定公告時，都市計畫才會公告實施。
7. 地主會需要簽署捐贈公共設施用地同意書。須回饋之土地是由更新範圍內變更為住宅區的土地面積進行計算，各地主分配仍依與實施者簽定之協議內容辦理。

五、學者專家—何芳子委員

1. 本案擬採協議合建，惟仍有土地及合法建物所有權人

- 五位未表同意，請補充說明。
2. 本案基地須經都市設計審議，請補充說明辦理情形。
 3. 報告書內 1F 喬木植栽，請補附植栽表，含樹種數量及覆土深度。
 4. 本案公園用地規劃於兩個使用分區中間，請補充說明基地留設開放空間與公園之連通及人行動線之關係。
 5. 本案 110 年 11 月公展版成本增加約 5 億元，總銷減少約 1.3 億元，致共同負擔比率由 39.43% 增為 42.46%，請補充說明其合理性。
 6. 報告書 P17-13 住宅棟規劃地下 6 樓、汽車位 411 輛（法定 236+自設 175），其中裝卸位 6 輛、無障礙 8 輛，與 P13-20 住宅棟機車位數、無障礙車位數及圖不一致。另商辦棟機車位數與附 9-9 所載 251 輛不一致，請檢視修正。
 7. 報告書附 9-9 僅將退縮留設人行步道納入維護管理，建議將法定空地綠化空間一併納入說明。
 8. 公園用地規劃是否已與路燈處確認，另因其位於兩個使用分區間，建議由實施者認養。

柒、會議結論

本次會議與會者以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫書參考，另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，並做為審議會審查的參考，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點10分）