

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 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 109 年 5 月 22 日（五）上午 10 時 30 分

貳、地點：臺北市政府市政大樓 2 樓 N206 會議室（臺北市信義區市府路 1 號 2 樓）

參、主席：臺北市都市更新處 李股長怡伶

肆、出席單位及人員（詳簽到簿） 紀錄：羅盈盈

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、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由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 20 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股長李怡伶，今天邀請專家學者是何芳子委員及臺北市稅捐稽徵處與會。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

要發言的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘事業計畫案簡報，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 3 分鐘發言時間。

二、鄰地所有權人—胡○瑒：

各位委員好，我是南港路三段 106 巷 ○ 弄、○ 弄、○ 弄（更新單元 2-13）的住戶代表，敝姓胡，目前於新店高中任教。

- (一) 本更新單元花了兩年時間進行整合，11 弄及 13 弄公寓住戶已達到 100% 整合完畢，但 9 弄有一戶釘子戶不同意戶，以及一戶有繼承問題無法解決，因此尚未整合完成，且經多次溝通協調仍無法與釘子戶達成共識。本次主要訴求希望把 9 弄切割出去，讓已整合完畢之 11 弄、13 弄可以順利併入國賓大建設的基地範圍，一起進行更新。
- (二) 前次透過臺北市線上單一陳情系統進行陳情，收到都發局的回覆說明，依照南港產專區更新單元指示線規定，若要將 9 弄切割於更新單元 2-13 外，因其基地面積未達 1,000 平方公尺，故必須讓 9 弄併入鄰地更新單元 2-12，並取得更新單元 2-12 之同意才得以將 9 弄切割出去，但這樣的作法會犧牲 11 弄及 13 弄住戶之權益。
- (三) 最終訴求，建議由都發局發文告知 9 弄住戶，說明 11 弄及 13 弄已整合完畢，若限期內仍不同意加入

更新，則讓 11、13 弄併入更新單元 2-10 範圍，日後若要進行產專區更新則需與更新單元 2-12 協商，若整合失敗，則自行申請危老重建，這樣才得以維護大部分住戶之權益。否則依照原規定，是維護大地主之權益，周圍鄰里無法參與，最終仍無法改善原住戶生活環境，南港老舊公寓還是存在。因此，希望可以得到合理的處理方式，照顧大部分住戶之權益，而不是用窒礙難行不合邏輯的規定，反而助長釘子戶不當的行為。

- (四) 第二次發言，今天我們重點在於要以南港產專區的方式進行更新，剛才主席有提到，實施者要評估可行性範圍，把範圍重新規劃，再送到審議會審議。但我們希望知道如果送件，審議會同意納入與否的依據或評斷標準是什麼？可否有明確的指示，讓我們朝這個方向努力。

二、鄰地所有權人—涂○玲:

- (一) 大家好，我也是 ○ 弄及 ○ 弄的住戶代表，我們住戶其實有透過線上陳情，主張希望可以重新劃分更新單元，因為過去劃分更新單元時，並沒有通知地主，而現在需要變更範圍時，卻要地主自行協商，我想這不太合理。希望政府單位有一些明確的後續處理方式，假設要重新劃分單元要怎麼執行？我們希望看到成功的案例，成功的把醜陋的臺北進化成進步、安全、健康的環境。
- (二) 第二次發言，今天來參加公聽會，本來想說會有明確的方向知道後續怎麼做，可是剛才聽的感覺好像又是另一個單位負責這件事情，可是當初為什麼沒有請他們一起來參加這個公聽會？想知道今天的會議紀錄可以做成什麼樣的決議，作為後續可以依循的作業方式。

三、規劃單位—育辰工程顧問股份有限公司(簡文彥(總經理)):

- (一) 實施者過去已經辦理過協調會嘗試整合周邊鄰地，確實 9 弄有一些住戶有不同意見，但因為考量到實施者及產業使用者有時程壓力，假使納入不同意戶可能會對本案產生較多變數；另外，由於該不同意戶也住在這裡，實施者擔心未來調解及拆屋程序會引發更多紛爭，未來實施者仍會持續配合協助周邊鄰地的問題，但考量其他產業使用者希望有更好的生產環境，因此本案更新程序仍會繼續進行。
- (二) 目前更新單元 2-13 面積已達 2,000 平方公尺，若同意比例超過送件門檻，仍可以透過權利變換方式促成都市更新。
- (三) 依據現行南港通檢都市計畫內容規定「……土地或建築物所有權人依更新單元指示線整合過程，其實際申請更新案之範圍如有調整，得授權經本市都市更新及爭議處理審議會同意後調整，免再提都市計畫委員會審議，但仍應符合臨接計畫道路且基地面積大於 1,000 平方公尺。」如果更新單元 2-13 把 9 弄切割出去，剩餘面積則難以符合前項要件，且後續能否成功併入更新單元 2-12 也是問題。倘若要修改上述都市計畫規定，後續要進行都市計畫變更審議之程序。

四、學者專家—何委員芳子

- (一) 都市計畫是都市更新推動時須遵循之上位計畫，本案工業區變更為特定專用區，在南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案已有納入，因屬特定專用區故需有基本的開發規模，本案變更為特定專用區尚未通過，待本案通過後，需提送內政部審議，本更新單元之劃定要回到發展局的都市規劃科辦理，因市府每個單位都有其負責之業務。
- (二) 本案基地非常不規則，請補充說明鄰地協調情形。

- (三) P6-3 與 P8-7 退縮 5M 做為計畫道路使用，圖示不一致請確認。
- (四) 綠建築 3F、6F 露台及屋頂喬木植栽，請補充樹種、數量及覆土深度，另屋頂 2 株喬木，請採用小喬木或灌木。
- (五) 請補附智慧建築銀級規劃內容。
- (六) 貸款利息期間 46 個月，請補充說明必要性。
- (七) 本案預定採協議合建方式，惟尚有權利人未表同意，請補充溝通協調情形。

五、臺北市都市更新處－李股長怡伶

- (一) 本案採南港產專區的都市更新方式辦理，係依據都市計畫劃定之更新單元指示線進行更新，後續則可變更使用分區為特定專用區。倘若以不變更都市計畫前提下，依第三種工業區申請更新，可由實施者自行劃定更新單元，並評估範圍可行性且達到報核門檻再依都更條例送件，就不用受到都市計畫更新單元指示線之規範，有上述兩種方法可以進行。
- (二) 若實施者送案進來，且要納入鄰地，會先請實施者確認是否達到都市更新之報核門檻，以及提請審議會確認範圍合理性，確認完畢就會准予變更範圍。另外，想問實施者之前是否評估過納入 11 弄、13 弄，以及是否有跟都市規劃科確認如果納入部分更新單元 2-13，是否符合當初都市計畫劃定的本質。
- (三) 倘若所有權人對於更新單元指示線有疑義，則需循變更都市計畫程序辦理，後續可向都市規劃科提出陳情，後續會提請都委會討論。
- (四) 今天是依都市更新條例施行細則第八條召開公辦公聽會，主要目的是讓住戶瞭解計畫內容並廣納地主意見，作為後續本市都市更新及爭議處理審議會審議參考，因此今天不會有任何決議。

捌、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。

玖、散會（上午 11 時 24 分）