

虹欣建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市南港區玉成段三小段 711-3 地號等 24 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 108 年 2 月 12 日（星期三）上午 10 時 30 分

貳、地點：臺北市南港區成德區民活動中心

（臺北市南港區同德路 100 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 陳股長品先

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：蔡瓊儀

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由虹欣建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市南港區玉成段三小段 711-3 地號等 24 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股長陳品先，今天邀請專家學者是廖彩龍建築師。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 15 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、公有土地管理機關－臺北市政府財政局（718、718-2、708-3 地號土地）：

有關本案事業計畫及權利變換計畫內容，本局意見如下，請實施者說明及修正：

- (1)事業計畫第 15-5 頁表 15-2 所載之營建面積與第 10-13 頁表 10-3 建築面積檢討表不符，請實施者釐清後詳予說明。
- (2)事業計畫第 15-13 頁表 15-6 內所載之銷售總收入似計算有誤，且與本案鑑價結果更新後總價值 7,592,927,361 不符。
- (3)事業計畫第 14-14 頁、第 15-15 頁及權利變換計畫第 12-3 頁所載之現地安置戶應負擔費用與表 16-3 金額不符，請實施者釐清後修正，並同時修正其他相關項目之金額及事業計畫內容。

所有權人一駱○隆(書面意見更新處代為宣讀) (717、717-1、717-4 地號土地):

本人對於建商把 1F 下 B1F 機車道和汽車道設計成單獨分開的部分有意見，這個設計在日後使用上會很有問題，我本身朋友在淡水有房子，我去看過他們社區就是機車道和汽車道分開，這在管理上非常不方便，要知道車輛進出都要管制，常常我就發現尖峰時間，汽車出入是很順暢，可是機車常常回堵車隊很長，尤其下雨天騎機車很困擾。這個部分請建商再修改。

所有權人一黃勝○正(書面意見更新處代為宣讀) (717、717-1、717-4 地號土地):

1. 一層面積檢討圖一樓編號 10 原有設置單獨電梯上至二樓，但新版計畫案將此廢除。依現版在二樓直接由公共電梯出入，人口出入無法管制，有不妥之處。
2. 收到案文與召開公聽會中因適逢過年，時間緊迫，如有新發現

事宜，再另行提出。

二、公有土地管理機關—財政部國有財產署北區分署(書面意見更新處代為宣讀) (725-6 地號土地)：

經審視事業計畫書及權利變換計畫書【公開展覽版】，謹提供本分署意見如下：

1. 事業計畫書第 13-3 頁：請實施者將本案國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內：

(1) 依財政部 106 年 6 月 2 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 3 點第 3 項規定，更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達 500 平方公尺，且達該更新單元土地總面積二分之一者，本分署得研提主導辦理都市更新之意見陳報本署，經本署審核同意並報經財政部核定後，由本分署據以辦理。查更新範圍內涉本署經管同小段 725-6 地號國有土地納入單元面積合計 149 平方公尺，占本案更新單元總面積 5,673 平方公尺之比例為 2.63%。因未達前述處理原則規定之門檻，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。

(2) 次依處理原則第 8 點規定略以，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

A. 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。

B. 經依前款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅：原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或

權利金。

C. 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

a、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

b、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

(3)本案採權利變換方式實施，本署經管同小段 725-6 地號國有土地，依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

2. 事業計畫書第 10-1 頁：本案更新容積獎勵（不其他容積獎勵）達 42.65%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
3. 本案國有土地比例 2.63%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生各項管理費用確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
4. 事業計畫書第 15-17 頁：本案共同負擔比例達 40%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

5. 依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例 2.63%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序辦理國有土地撥用。

所有權人—李○豐（780 地號土地）

本案更新後規劃是否考量無障礙設計，如電梯、坡道、出入口寬度等。

三、臺北市南港區合成里 巫永仁里長

1. 本案原訂 3 月開工，都市更新變更程序是否影響本案施工期程？
2. 為避免施工後產生糾紛影響居民權益，本案施工前應先進行鄰房鑑定。
3. 施工期間應儘量避免影響周遭的交通，尤其永吉路上還有一個公車站牌，相關安全設施應確實搭設。
4. 本案與鄰房互助名門大樓之汽車出入口皆設置在永吉路 553 巷，後續恐帶來較大的交通流量，且易造成危險。這個問題在現階段是否有解決的方法？

四、實施者—虹欣建設股份有限公司(賴振昌總經理)：

1. 針對巫里長所提意見，回應如下：
(1) 本案 3 月份將如期開工。

- (2)開工前本案將完成鄰房鑑定程序，並將資料檢送予臺北市政府審查。
- (3)施工期間之交通維護管理計畫，本案已送交通局審查通過，後續會確實依計畫執行。另外有關公車站的安全措施，施工期間也將特別留意，並確實搭設安全設施。
- (4)本案車道規劃，因考量地主有店面選配需求，永吉路側以規劃店面為主，另玉成街為既成巷道寬度僅 6 米也不適合規劃為出入口。故綜合考量之後將車道出入口規劃於永吉路 553 巷。

五、 規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會(黃耀儀主任規劃師)：

1. 針對財政局所提意見，經檢視報告書，釐清上述所提意見皆屬誤植，將於幹事會後修正。
2. 針對國產署所提意見，回應如下：
 - (1)遵照辦理，配合於幹事會後將國有土地處理方式完整登載於事業計畫書第十三章。
 - (2)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規定：「變更案僅就實施者申請的項目審議，並基於信賴保護原則，應充分尊重該案件前次委員會審議決議。」本案已經臺北市都市更新及爭議處理審議會第 231 次會議審議通過，並於 105 年 11 月 1 日府都新字第 10531121301 號函核定公告，現本案因下列原因辦理此次變更：
 1. 依建築執照審查結果（北市都建字第 10734869800 號函）調整建築規劃
 2. 配合所有權人意見調整部分單元設計。
 3. 依所有權人意願調整分配單元與車位並經變動雙方同意表

示。

除以上內容調整外，其於部分並未調整，應維持 231 次會議審議決議。

- (3)依臺北市政府都市發展局民國 108 年 1 月 18 日北市都企字第 1083002166 號函說明二：「經查本案國有土地參與都市更新分回住宅單元之戶數規模不符「臺北市捷運聯開宅及都市更新分回住宅轉作公共住宅出租之選取原則」，爰不納作公共住宅興辦標的。」。本案更新後應無公營出租住宅與社會住宅需求。

六、**建築師—周文斌建築師事務所(周文斌建築師)：**

1. 針對所有權人駱明隆所提意見，本案原本將汽車道與機車道分別設計，其中汽車道坡度為 1:6、機車道坡度為 1:8。本案後續可研討調整為汽車道與機車道共用車道設計，坡度皆為 1:8，後續以分隔島區隔，地下一層機車位略作調整。
2. 針對所有權人黃勝正所提意見，變更後本案二樓兩戶單元於鄰永吉路 553 巷處規劃僅供該二戶使用之樓、電梯供其出入。
3. 針對巫里長所提意見，本案在先前都市更新審議的過程中已充分討論。考量更新後交通流量，本案配合審議會意見，於永吉路 553 巷多退縮 1.5 公尺，再施作人行道及行道樹植栽槽。
4. 針對所有權人李豐意見，本案規劃已將無障礙理念納入考量，包括無障礙的通路，可以沿人行道一路通行到中庭、大廳。並搭乘無障礙電梯到達各樓層，各樓層的梯廳及走廊寬度皆大於建築物無障礙設計規範規定無障礙迴轉空間 1.5M。若各戶室內有特別需求，如廁所或房間空間要加大，就請各住戶在開工後採客戶變更的方式辦理。

七、**學者專家—廖建築師彩龍：**

1. 本案已經相當成熟，此次變更設計的內容主要是配合建照抽查的意見，針對變更的內容，住戶還是有一些不了解的部分，如會議中有所有權人想瞭解二樓商業空間室內梯取消之後，是否與住宅共用梯廳，提醒實施者應充分溝通說明。
2. 目前本案的同意比例不高，實施者應積極與不同意的住戶溝通協調，讓本案能圓滿順利。

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