

# 「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」公開展覽說明會

### 會議紀錄

壹、時間：民國 113 年 3 月 20 日（星期三）下午 7 時 00 分

貳、地點：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：臺北市政府都市發展局 顏邦睿 股長

肆、出席列單位及人員：（詳簽到簿）

伍、主席致詞：

大家好，今天是由臺北市政府召開「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」公開展覽說明會，這個案子是由國賓大建設股份有限公司為辦理都市更新，依照南港區都市計畫主要計畫及細部計畫規定，所提出之都市計畫變更。

本次說明會係依都市計畫法第 19 條規定，於細部計畫案公開展覽期間舉行，本次說明會也有通知本案土地、建物及相關權利人出席，透過說明會之舉辦讓市民及相關權利人瞭解計畫內容，並廣納市民之意見。市民所提意見將於會議紀錄內載明，並作為本市都市計畫委員會審議時之參考。

陸、申請單位報告：略

柒、民眾及與會單位發言要點：

一、闕枚莎議員

近年南港區搭配重大建設迎來轉型階段，早年的工業區已原則同意變更為產業特定專用區，惟前期針對產專區內第一類及非屬第一類老舊聚落之認定方式於實際執行面上較難執行，但後續搭配「修訂『南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案』內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」內規定，明確訂定認定原則，使推動能更順利，本案是第一件第一類老舊聚落免回饋的變更案，希望我們第一案也可以順利推動。

二、胡家場里長

今天是都發局主辦的說明會，我有幾件事情想要提醒，雖然本案是

單獨的更新單元，但應該要與旁邊國賓大的開發用地一起看，國賓大一開始在規劃公園的時候並沒有規劃得很完整，所以在都市設計審議會上我把它擋下來，公園原本規劃只有幾棵樹，反應過後，公園會有遊具及健體設施等，如果之後沒有規劃好，在審議會上被我擋下來也不能怪我，這是第一點。

第二點是要跟都發局反應，針對第六箭防災型都更，民國 63 年前的房屋，都會有額外 30%的容積獎勵，但因為我們是工三，基礎容積率是 300%，外加 50%的都更獎勵後，已達到 450%的上限，故本案不適用防災型都更的獎勵，希望市府可以協助突破 450%的天花板上限，或是，超過 450%的部分也許可以透過提供給市府做公益設施的方式來交換，換取容積獎勵的上限。我們是第一案免回饋的案例，希望未來也可以順利進行。

另外，本案產專區內可轉型作為住宅，那周遭工業住宅的現況無法解決，之後該怎麼處理？

### 三、民眾一

- (一) 地下室開挖至地下四層，實施者獲利可觀，卻罔顧土地所有權人之權益。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。本案開挖至地下三層已規劃 207 個停車位，包含：無障礙車位計 3 車位、裝卸車位計 1 車位、法定停車位計 205 車位等已經滿足。
- (二) 本案開挖至地下四層，實施者獲利可觀，卻罔顧土地所有權人權益。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。且規劃 74 停車位（全部是增設停車位且集中一層）
- (三) 本案訴求：
  1. 請本案都市更新審議各階段實質審查，本案屬南港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。
  2. 請實施者提出解決方案及該解決方案之合理性說明。
  3. 陳情人等提出陳情意見並做發言登記，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。

4. 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，即本案都更案事權計畫書之內容。

#### 四、民眾二

(一) 我們與建商之間的協議細節是否有公平？這是圖利建商，還是有照顧到土地所有權人的利益共享？

(二) 前幾天去都更處陳情，承辦表示我的陳情意見他們不會處理，只會轉交給實施者回答，我在這裡想問我們之後的陳情時間點為何，針對實施者回答的內容誰來裁決？還是只要實施者回答完就好了，之後還會再審查嗎？是否有實質審查？陳情的對象又是對誰？

(三) 針對公聽會上的實施者的回覆內容，是由誰來審查？例如本案實施者資本額兩億，而附近開發案將近兩百億，實施者回覆這與槓桿效應無關，針對實施者的回覆誰可以來認定有沒有關係？難道他們不需要提出證明或擔保嗎？而不是有回答這個問題就當作不存在。

(四) 都更聽證會是否可以列席？要怎麼參加審議會？

#### 五、臺北市政府都市發展局

(一) 本案除了都市更新本身的審議外，變更工業區為產專區也需進行都市計畫變更的審議，另依規定產專區的案子都需經都市設計審議，程序上會經歷這三個審議程序。本日是都市計畫變更的程序，而都市計畫變更涉及三個面向，第一個是使用的適法性，因工業區不允許作住宅使用，需先變更為產專區後才屬合法使用；第二個是回饋內容，都市計畫需去檢討產專區聚落免回饋之課題；第三個是開發方式，因主要計畫內有明定開發方式須採都市更新，故本案都市計畫的上位指導計畫需先成形，後續都市更新事業計畫內容才有所依據。

- (二) 針對產專區第一類老舊聚落 450%的容積上限，主要是考量產專區第一類老舊聚落得免回饋 37%土地規劃住宅使用，第三種工業區容積率 300%得作住宅使用之容積樓地板面積，已優於第三種住宅區容積率 225%，考量公平一致性，不宜超過第三種住宅區容積率 225%兩倍之發展總量，故規定產專區（聚）之容積總量不得超過基準容積 2 倍上限，且不得超過 450%。
- (三) 有關防災型都更是否可突破 450%容積上限額外增加，都發局會基於推動都市更新之立場再研議。
- (四) 第一類老舊聚落劃設原意，係推動工業區老舊建築物之更新，且多有本市土管發布前作住宅使用情形，故自南港主計第二次通檢都計公告 6 年內，屋齡達 30 年以上之建物，得認定為第一類老舊聚落。如未符合第一類老舊聚落條件之土地及建築物，則屬第二類老舊聚落，回歸土管工業區規定予以管制。

#### 六、育辰工程顧問股份有限公司（規劃單位）

地主針對開挖地下室而有實施者利益可觀的情形可能有所誤會，對實施者而言，地下室開挖深度越深，成本相對也會增加，是有加權影響的。以本案來看，目前建築設計規劃約 300 戶，開挖至地下四層僅提供 277 輛車位，是無法提供一戶一車位的。另外，地下車位的配置受限於開挖率，本案僅能開挖 65%，車位規劃數量相對較低。目前也有許多案例地下室是開挖至五、六層，地下四層的規模還算相對合理。

#### 七、臺北市都市更新處

- (一) 針對陳情意見提出的時間點，只要是在更新期間皆可提出，若是針對更新的法律問題，更新處會以函文回覆，若是針對設計及實施者規劃內容，則會轉請由實施者回覆。
- (二) 針對槓桿效應的問題，內政部在 108 年都市更新條例修法後有要求更新案需有續建機制，針對這部分有應對的配套措施。
- (三) 另外針對公聽會的陳情意見，更新案的公聽會主要是廣納意見，作為後續審議的參考。本案目前開完公聽會，還沒進入到審議的

階段，進入審議階段後，由委員對所提意見做逐項的審議。

- (四) 聽證會及審議會會針對過往有提出陳情意見的民眾進行通知，所有權人可自行決定是否參與。

#### 捌、會議結論

市民如對本案尚有其他意見，可填寫公民團體陳情意見表並於公展期間寄至「臺北市都市計畫委員會」，後續將提供作為都市計畫委員會審議之參考，並通知陳情人出席都委會說明意見。

#### 玖、散會（下午 7 點 50 分）

附件、說明會照片

