

「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案內  
『主玉 8、主東 4、主東 8、主經 5、主研 2、暫予保留地區(一)、  
暫予保留地區(二)』等 7 案」第一場說明會  
會議紀錄

壹、會議時間：107 年 9 月 18 日（週二）下午 7 時整

貳、會議地點：臺北市立南港高級工業職業學校國際會議廳  
（地址：臺北市南港區興中路 29 號）

參、主持人：王區長先黎

肆、出（列）席單位及人員：略

伍、都市發展局及都市更新處簡報：略

陸、出席人員發言要點：

一、江志銘議員

建議市政府後續就民眾從整合意願到提送都市更新案過程都能成立單一窗口輔導案件順利推動，以免因為少數釘子戶或建商等因素而延誤計畫案內規定 6 年開發期限。

二、闕枚莎議員

建議市政府成立跨局處專案小組整合民眾意見，未來從南港經貿園區之中國信託企業總部到南港車站將有空橋系統連接，而市民大道八段規劃桂花香榭大道建立兩側街景與住宅，未來五大中心產業基地續完工啟用將衍生交通壅塞問題，建議規劃基隆、宜蘭軌道運輸至南港，以及規劃捷運輕軌統紓解車流，使國際企業總部進駐南港以帶動南港地區產業升級轉型。

三、李建昌議員

感謝市政府本次辦理南港區都市計畫通盤檢討能重視工業區檢討變更，並經內政部都委會審議修通過，本次由下而上動員南港區八個行政里，改變過去由上而下的藍圖規劃予以肯定。但有關開發門檻中認屬第一類老舊聚落 3 項標準目前必須同時符合，但部分民

眾反映無法滿足老舊聚落要件，因此建議市政府就地區實際情形在考量修正。

#### 四、高嘉瑜議員

臺北市目前約有八成以上建築物需要改建，但目前市政府提出的產專區方案針對老舊聚落認定標準仍過嚴苛，將導致未來更新改建困難，財團大面積工業區土地作住宅或商業使用絕對要回饋，但小市民經濟條件有限，如何自主都更大家還是不懂，所以放寬條件並建立示範案例是有必要的，建議市政府在細部計畫公告前能夠大幅放寬老舊聚落認定標準，未來南港工業區至少要達成五成以上更新改建比例。

#### 五、吳世正議員

現在內政部已經同意市政府提出的產業生活特定專用區方案，是全國頭一個可以在工業區更新改建作住宅的案例，為了能夠配合大家的需求，市民在市政府規劃過程如有意見一定要及時反映，使南港成為未來產業發展火車頭。

#### 六、合成里巫永仁里長

- (一)自從都更處與都更中心進駐里辦公處以來已經召開多場會議，但我提出的問題都沒有明確答復。
- (二)相同都更單元內如有一戶不同意都更，則其餘土地將難成案，如不給予更多獎勵優惠提高不同意戶都更意願，否則 6 年開發時效確實難以成案；另針對都更後房屋選配問題，如果作住宅使用者只能選擇樓上的單元，但作產業使用者能否以課徵稅金方式以符公平。
- (三)產專區機制將於細部計畫公告實施之日起開始實施，針對上述等諸多細節如果市政府都無法回答，未來都更將難推動。

#### 七、民眾一

本人所有土地位於都更單元編號 2-29，建築物屋齡超過 50 年，過去祖父母曾居住於此，經過三代已不在此居住，目前已出租做營業使用並登記有公司行號，本人則居住桃園市八德區，如現在將戶籍遷回南港登記住宅稅將受都市計畫法裁罰。建議第一類老舊

聚落三項認定標準改為擇一即可，且在 105 年 8 月 29 日前持有產權者皆可認屬第一類舊聚落免于回饋，以免都更整合因需回饋而有不同意戶。

## 八、民眾二

本人是玉成里都更單元編號 1-5 住戶代表，請教產專區開發機制第二項，如果更新單元內有其他住戶不同意，但其它住戶土地仍符合臨接計畫道路且面積大於 1000 平方公尺，是否仍可提送都市更新事業計畫。

## 九、民眾三

大家晚安，建議市政府能夠開放地區發展。

## 十、民眾四

(一)南港產專區包含第二種工業區與第三種工業區兩種使用分區，其中第二種工業區容積率為 200%，2 倍容積率上限為 400%很合理，但第三種工業區容積率為 300%，容積率上限卻祇有 1.5 倍的 450%不符合公平原則，建議第三種工業區變更為產專區容積率上限也能比照 2 倍容積率上限為 600%。

(二)林欽榮副市長推動 TOD 大眾運輸導向發展政策，將捷運場站周邊 300 公尺或 500 公尺範圍劃入容積加級地區，請問捷運昆陽站是否適用？容積率會影響地區都更成敗，請市政府給產專區一個機會。

## 十一、民眾五

有關第一類老舊聚落認定標準問題，首先是土地面積問題，早期工業區土地一定超過 50 平方公尺，建築物也一定超過 90 平方公尺；再來工業區既然市政府劃定，透過回饋及都更方式開發其實是應該的，但既然是工業區要求設有戶籍與居住事實就很困難，所以市政府這個制度設計太粗糙。

## 十二、民眾六

我的土地被政府從忠孝東路側及市民大道側拿走一部份，現在剩餘的土地又要回饋百分之 40 實在太多。

### 十三、民眾七

我認為大部分工業區住宅面積都超過老舊聚落土地細分認定標準，即土地面積大於 50 平方公尺，建築物面積大於 90 平方公尺規定，我的房子在 1 樓前面做生意，後面當住家，而且工業區沒有人會設戶籍，為什麼要回饋？而且細部計畫規定土地面積大於 500 平方公尺視為單一產權大地主，但是都更單元卻規定最小面積需達 1000 平方公尺，為何土地細分認定標準不能放寬到土地面積 1000 公尺以上才需回饋。

### 十四、民眾八

(一)我是東明里里民，居住東明里以 7 年，至東明里工作站諮詢結果得知老舊聚落土地細分認定標準如未達土地面積 50 平方公尺、建築物面積 90 平方公尺即不符免回饋資格，又規定土地面積大於 500 平方公尺屬於單一產權大地主，則請問土地面積介於 50 至 500 平方公尺間之地主屬於何種資格？

(二)南港工業區建築物屋齡達 30 年以上多為 65 歲以上老人持有，居民生活簡樸收入微薄，就算免回饋仍難負擔都更費用，加上重建後公設比較現況多，都更後分回面積大不如前，將難獲得地主都更意願。

### 十五、民眾九

針對更新處簡報提出自辦都更與委託實施者都更之差別，請問自辦都更公辦都更差別為何？我家整棟大樓分屬家族多人持有，都更整合難度很高，市政府為何不能保證 8 年後蓋好新的房子給我省得麻煩，只因為政府能力不足就把都更工作丟給居民。現在都更工作站每天只有 1 到 2 位員工可以諮詢，請問自辦都更 SOP 是什麼？以後一定只有財團才有辦法成案，市政府又限制 6 年內必須送件，屆時財團可以等到第 5 年再要求地主必須簽下都更同意書，這對小市民而言不公平，請市政府秉持公平原則予以監督並給予協助。

## 十六、民眾十

市政府這個機制完全是掩護財團、投資客與建商，因為真正的小市民達不到老舊聚落認定標準，舉例我居住在玉成里 5 樓公寓，面積很小只有 12 坪，這些為財團量身訂做的規定對我毫無意義，為什麼不能直接將土地使用分區變更為住宅區並且給予更新改建補助比較實際。

## 柒、市府回應說明

本次辦理兩場說明會即為收集大家意見，在都市計畫公告實施前本府將研擬相關作業原則，作為民眾後續 6 年整合期間明確依據，以下就本日民眾提出意見回應如下：

### 一、土地使用分區

依據內政部訂頒都市計畫工業區檢討變更審議規範規定，工業區變更為住宅區皆須回饋百分之 37 土地為全國公平一致規定，但因南港區早期家庭即工廠特殊歷史背景故於本次辦理南港通檢案內規劃變更工業區為產業生活特定專用區並訂定開發機制始得作住宅免回饋，而逕予變更為住宅區又要求免回饋請大家務必理解。

### 二、老舊聚落認定標準

(一)本府 72 年訂頒臺北市土地使用分區管制規則(今自治條例)始規定工業區不得作住宅使用，但因南港工業區老舊聚落係於 72 年以前即已存在，基於此特殊條件本府始得透過都市計畫通盤檢討方式向內政部都市計畫委員會爭取變更為其他使用分區且作住宅使用免回饋規定，至 83 年以後於工業區內新建建築物則不可適用免回饋規定，此即呼應老舊聚落認定標準屋齡必須超過 30 年之制定原因。

(二)至於土地細分認定標準係為統計 111 處都市更新單元土地基本資料過程已有約九成居民符合規定，今有部分民眾反映條件仍過於嚴苛，本府將參考大家提出之意見，於都市計畫公告實施前研擬作業原則提供後續都市更新整合方向。

### 三、開發機制與回饋規定

- (一)有關回饋規定中，原工業區附條件或允許使用項目例如餐廳或汽修廠等，未來更新改建時仍可繼續原來之使用不涉及回饋，但原工業區不允許之使用，或非老舊聚落作住宅使用者才須辦理回饋，特予澄明。
- (二)本案依據內政部審定結果採都市更新方式開發，因此結合都市更新開發機制劃設 111 處都市更新單元，未來整合過程除都市更新界線範圍有特殊原因，且面積超過 1,000 平方公尺並臨接至少 1 條計畫道路，始得經都市更新及爭議處理委員會同意酌予調整，而非直接排除都市更新單元內不同意戶。

**捌、散會：下午 9 時整。**

附錄：107年9月18日第一場說明會照片













