

「臺北市南港區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案內編號「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」第二場說明會
會議紀錄

壹、會議時間：107年9月20日(週四)下午7時整

貳、會議地點：臺北市政府警察局南港分局大禮堂
(地址：本市南港區向陽路150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、各出席人員發言要點：

一、李建昌議員

過去15年中央政府與市政府在南港已投入1千多億公共建設，構成今日南港的繁榮景象，但都集中在公有地上，本次通盤檢討是一次很好的機會，請大家給都發局和都更處鼓掌，他們有聽到地方及里長的聲音，但有關第一類老舊聚落3項標準目前必須同時符合才能免回饋，這不合理，應該修正為符合1項即可。

二、王孝維議員

容積是公共財沒錯，但不同意市府以住3容積率225%為理由，限制工3容積上限不能達600%，市府應考量南港的歷史淵源，專案向內政部說明，為大家創造一個安身立命的居所。

三、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老舊聚落認定標準太過嚴苛，建議認定標準要放寬、容積率要放寬，且居民都沒有相關專業，6年內根本無法自辦都更，更不希望財團以6年急迫性為由收購得利，所以市府必須進場，目前都更中

心只是小幫手，未來希望能由市府成立的都更公司協助大家更新改建。

四、黃聰智里長

臺北市政府從 104 年 10 月 3 日南港高工戶外開講啟動東區門戶計畫前奏曲，以我做為里長的立場，一切都在規劃的時程內完成，才有今天這場擴大公開展覽，應該給予臺北市政府鼓勵，以下 3 點建議：第 1，時程獎勵 10%絕對有必要性；第 2，總容積上限 450%不夠，應改為 2 倍到 600%，並搭配創新的容積獎勵項目，例如長照 2.0；第 3，老舊聚落認定標準應該要彈性考量。

五、民眾一

目前容積率 300%很難滿足大家的需求，想請問本案可否採提供公共停車空間或綠建築申請容積獎勵？另南港區有很多歷史建築，目前都是暫時荒廢或拆掉非常可惜，本案可否由業者協助地主以容積移轉方式解除指定歷史古蹟的損失？

六、民眾二

依第一類老舊聚落認定標準應予放寬，否則市府都更美意將淪為紙上空談，再者工業區不得作為自用住宅是政府告訴我們的，但免回饋的標準卻是依一個違規住宅使用的戶籍來認定，合法性如何？建議第一種解套方式：細則修改為 1 或 2 或 3，即符合老舊聚落的條件免回饋；第二種解套方式：於 105 年 8 月 28 日以前取得所有權之所有權人，只要屋齡逾 30 年，即符合老舊聚落條件而免回饋，105 年 8 月 29 日以後取得所有權者，除因繼承或直系親屬、配偶間贈與等無償取得外，其餘必須符合 1 加 2 加 3；第三種解套方式，所在基地位於都更單元內，條件成就其中 1 項，即可減免 12%，3 條件皆成就即可減免 37%至 40%的回饋。

七、民眾三

你們一直說工業區要回饋，但經貿段 R13 園區就免回饋，為何不圖利於民，蓋多一點，稅金也會多繳一點。時程獎勵這麼嚴格誰拿的到？智慧建築、綠建築這些要花錢的獎勵誰花？容移是花錢買的竟然還要回饋給市府。

八、民眾五

有關目前 105 年 8 月 29 日為基準日部分，建議改以公告日為基準日，另希望能多一些容積獎勵項目，解決我們容積不夠的問題，至於花錢買的容積，請市府再考量免回饋。

九、民眾六

工業區有分工 2、工 3 且基準容積不同，可是早期蓋房子兩種工業區都有 4、5 層樓房子在蓋，容積較高的工 3 辦理都更已無法 1 坪換 1 坪，更遑論工 2。再看經貿 R13，已經免回饋，仍然有未更新的，我們關心的是能不能蓋的回來原來的坪數。

十、民眾七

CR-1 地區標示了 1 個 CR-1 基地範圍，請問該 CR-1 基地範圍內外有什麼差別？是否是暫予保留？

十一、民眾八

容積反映出人口容納量，不能因為工業區變更為住宅區有很多困難，所以給予容積獎勵，法理上並不恰當，我也認為時程獎勵規定 1 年、2 年內就給予容積獎勵，是很奇怪的事。今天的問題是大家年紀都大了，需要醫院照顧或養護，應依都市計畫法第 15 條規定進行社會經濟調查後，規劃相關設施區位，另依都市計畫法第 63 條規定，窳陋地區才要都市更新，但這裡不是，現在談都市更新只是浪費政府資源。

十二、民眾九

陳情地點位於研究院路上的機關用地，土地應該地盡其利，建議交通局應該限期徵收使用，或允許由民間開發。

十三、民眾十

以下 3 點意見：第 1，目前工 2 比照住 3 訂 2 倍上限 400% 很合理，但工 3 應比照住 3-1，總容積上限也應該以 2 倍為上限，即 600%，才符合公平原則；第 2，市府的公劃更新地區均有時程獎勵 10%，且產專區中南里單元 13-6 亦有時程獎勵，故產專區應該一體

適用時程獎勵才公平；第 3，鄰近昆陽捷運站之產專區，適用 TOD 容積獎勵規定嗎？

十四、民眾十一

產專區是否得適用危老條例？

十五、民眾十二

如果有 100 坪的房子可以分回多少？是否有 1 個區間值？

十六、民眾十三

希望市政府儘速成立 1 個組織協助都更推動。

柒、市府回應說明

一、都市發展局

1. 本案工業區變更為特定專用區部分，內政部都委會已原則同意，惟依內政部都委會決議及都計法第 19 條規定，須將超出公開展覽範圍另案辦理公開展覽及說明會。
2. 內政部訂有都市計畫工業區檢討變更審議規範，工業區變更為住宅區、商業區均有相關回饋規定，產專區的各項規定係市府向內政部說明及歷次都委會討論老舊聚落標準下免回饋的配套措施，這是全國第一例，市府與大家一起努力，至於大家實務上面臨的問題，我們正在做整理，未來會通案性認定。
3. 都市計畫案在臺北市都委會、內政部都委會審查時，委員會就公平性、合理性審查，本案毗鄰住宅區容積率為 225%，如果工 3 准許 2 倍至 600%且免回饋，其條件將比住宅區更好，這在都市計畫上有失公允，必須兼顧全市公平性，另本案係經都委會討論免回饋已相當優惠，故不再給予時程獎勵。
4. 除臺電 CR-1 基地外，CR-1 周邊工業區均已劃入產專區範圍，如果都市更新單元範圍有不清楚的部分，可翻閱現場圖冊或至工作站查詢確認。

- 5.容積移轉回饋市府 50%部分，未來將優先作為社會福利設施使用以因應人口高齡化、少子化趨勢。
- 6.有關研究院路機關用地，因本府交通局尚有使用需求故本次變更仍保留供本府相關機關使用，未來如經檢討市府相關單位皆無使用需求，將納入本市公共設施用地通盤檢討案。
- 7.產專區都更與危老條例是兩套不同機制，無法同時適用，有關都市更新改建後可以分回多少，因牽涉眾多更新條件與變數，故無法以一個簡單的公式直接計算，建議市民就近至駐點工作站詳細就個別情形洽詢。

二、都市更新推動中心

駐點工作站成立的目的是希望能讓市民能瞭解都更相關規定、程序，以及都市計畫介面等，加速 111 個更新單元之推動。

捌、散會：下午 9 時整。

附錄：107年9月20日第一場說明會照片







