

**南港產業生活特定專用區都更推動及第一類老舊認定與常見問答**  
**108 年 10 月 24 日（週四）第一場說明會**  
**發言內容備忘錄**

一、地點：臺北市政府警察局南港分局禮堂（南港區向陽路 150 號）

**二、出席人員**

**(一)民意代表：**

李彥秀立法委員、高嘉瑜議員、李彥秀立委服務處、李明賢議員辦公室主任、李建昌議員辦公室、陳義洲議員辦公室主任

**(二)行政部門：**

臺北市政府民政局（南港區戶政事務所代表）、臺北市政府地政局（臺北市松山地政事務所代表）、臺北市政府都市發展局、臺北市都市更新處財團法人臺北市都市更新推動中心

**(三)當地里長：**

中南里詹坤隆里長、東明里曾漢祺里長、東新里蕭漢榮里長、南港里李志錦里長、合成里巫永仁里長、西新里邱碧珠里長

**(四)與會民眾：約 200 人**

**三、發言重點**

**(一)高嘉瑜議員：**

- 1.產專區是畫大餅，看得到吃不到。
- 2.市政府劃定 111 個產專區單元，到目前為止，僅四案申請都更。
- 3.產專區是市府的政策，市府應全力支持，一般市民沒辦法自主更新。
- 4.京華城容積率 392%，財團透過監察院糾正就調整為 560%，結果原本的工業區(唐榮鐵工廠)可以直接蓋豪宅，現在小市民要改建卻要那麼麻煩。
- 5.土地建物產權細分條件，應個案認定。
- 6.重點是都發局要積極推動，法令要有彈性，不能太僵化。

**(二)李彥秀委員：**

- 1.有違規使用的地方應即刻糾正。
- 2.產專區回饋認定條件窒礙難行，應在事前多方蒐集大家意見。應該要能適用危老條例。
- 3.產專區相關規定請市府好好研究是否可以調整放寬。
- 4.居民也應該先行啟動整合成立更新會。

(三)東新里辛先生

- 1.產專區是台北市政府劃定嗎？
- 2.基本容積到 400%是否維持？

(四)周先生

- 1.回饋需要一致性，不然免談。
- 2.產專區現有的房子興建時並沒有容積規定，是否應比照 R13 及京華城給予較高容積？
- 3.產專區單元劃定不符合所有權人產權現況。
- 4.申請期限只有 5 年嗎？

(五)呂先生

- 1.產專區總面積達 52 公頃，但申請期限才六年，太短了。
- 2.鄰居皆樂意改建，但回饋條件應一致。
- 3.大財團土地大，自己就有辦法更新；大財團更新後，剩餘戶怎麼處理？

(六)陳律師(華山扶輪社)

- 1.同一支樓梯，兩邊住戶回饋條件卻不同，違反平等原則。
- 2.土地面積較大，地價稅繳的多，卻被回饋規定限縮權利，會讓居民變成釘子戶。

(七)黃寶源鄰長(東新里 9-2 單元)

- 1.老舊聚落認定原則太過枝微末節。
- 2.產專區不應該以原容積率為標準，應該提高容積率。

(八)合成里巫里長

- 1.持有土地和建物超過 50 跟 90 一點點就要全部計算回饋，不合理。這是中央還是市政府的規定？
- 2.所有權人不住在這裡，是否可以請戶政發文通知所有權人？
- 3.工廠登記須到外縣市申請，市府是否有配套措施？

(九)西新里 11 鄰長兒子(單元 2-25)

- 1.本單元經過逐戶拜訪之後，逐漸有意願辦理更新。
- 2.本單元都是屋齡超過 50 年的建物，不能限制太多以致阻礙更新，應放寬條件，以產專區都更達成率為考量來設計原則。

(十)西新里邱里長

把居民原來土地變成工業區，現在還要求回饋，不合理。

(十一)吳小姐(書面/東新里)

- 1.有地無屋地主屬於第幾類？
- 2.社區全體住戶之戶籍怎麼申請？因個資問題，更新會可否代為申請？

(十二)劉小姐(書面/東新里)

- 1.住戶免回饋身份認定，現在有沒有明確的審核機制？應該在事權計畫送件之前，主關機關先確定是不是比較好？如果不能先確定，之後變動都要重新計算權值，實務上不可行。
- 2.送認定的文件、書、圖表有沒有範本可以下載？

(十三)未具名(書面)

建議容積能再放寬多一點，才不會拖延時間，都更改造。現只剩五年，為了改造市區環境美化，舊社區老舊不堪，希望回饋容積多放寬一點。

(十四)都市發展局/顏股長

- 1.南港細部計畫通檢案中，由市政府劃定 111 個單元。
- 2.工二的獎勵後的容積上限是 400%，並不是基準容積調成 400%；而是上限不能超過基準容積的兩倍、且不超過 450%。是一個天花板的概念。實際容積還是要看你在都市更新獎勵裡的申請額度，能不能達到 400% 的上限，而不是基準容積直接達到 400%。
- 3.產專區單元範圍劃設，實務上的整合與技術上的問題沒辦法詳細審視。因此，推動產專區都更時，如果單元範圍確實整合有困難，範圍是可討論調整的，就是申請和未申請範圍都應符合臨接計畫道路且基地面積大於 1,000 平方公尺，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。
- 4.產專區土地及建物持有之面積規模限制，都有提送都委會討論審議通過。
- 5.京華城當年也有回饋土地 30%。
- 6.訂定產專區申請期限，其原意是希望鼓勵地主加速整合。之後是否延長應視實際情況由市府決策。

散會時間：20：45

**南港產業生活特定專用區都更推動及第一類老舊認定與常見問答**  
**108 年 10 月 25 日（週五）第二場說明會**  
**發言內容備忘錄**

一、地點：臺北市政府警察局南港分局禮堂（南港區向陽路 150 號）

二、出席人員

(一)民意代表：

游淑慧議員、高嘉瑜議員、吳世正議員、李彥秀立委辦公室主任、江志銘議員辦公室主任、李明賢議員辦公室主任

(二)行政部門：

臺北市政府民政局（南港區戶政事務所代表）、臺北市政府地政局（臺北市松山地政事務所代表）、臺北市政府都市發展局、臺北市都市更新處財團法人臺北市都市更新推動中心

(三)當地里長：南港里李志錦里長、合成里巫永仁里長

(四)與會民眾：約 60 人

三、發言重點：

(一)游淑慧議員：

- 1.產專區說明會我每場都有全程參加，大家都提出很多問題、困難與訴求，以及誘因不夠。
- 2.南港被稱為東區門戶計畫，不能又老又舊，希望市政府多協助。這不只是為了市民，是為了台北市的門面、都市更新、東區門戶計畫。
- 3.希望南港的都更可以有多元的管道，讓需要更新的趕快更新，別讓東區門戶計畫只是空口說白話。南港不像西區門戶計畫，雙子星才兩棟大樓經歷了三個市長還在空轉，南港的居民是真真切切住在這裡的。
- 4.法定容積率方面，不是只看說現在只能給 200%，，要想說這是市政府門戶計畫，要想說我們可以驕傲地說，我們讓南港整個煥然一新。

(二)高嘉瑜議員：

- 1.產專區都更不如預期，目前只有四件申請都更。
- 2.規則越嚴格，苦的是小市民。
- 3.應設立目標推動，儘速檢討向市長報告六年內的成效是甚麼，要努力的去推動，而不是六年後再說。

(三)吳世正議員：

- 1.市府為保障先前已住在工業區居民的權利而設下產專區，結果設下嚴苛

的規定，讓小市民無法達成；要求臺北市政府即刻檢討。一般人如何負擔的起回饋？

2.南港區通盤檢討時是否考慮過直接變更為住宅區？

(四)東新里辛先生：

同一張使用執照的土地和建築物，應排除回饋的面積限制。

(五)合成里○女士

- 1.最近買房子在合成里，結果更新後要回饋的話，建築物 24 坪都更之後回饋剩 15 坪，合理嗎？
- 2.時間認定條件為甚麼訂在 105 年 8 月 29 日？
- 3.產專區都更，到底對人都更還是對房子都更？

(六)西新里洪先生(單元 2-9)：

建商已買下 3000 多坪土地插旗，該如何解決？

(七)合成里施先生(書面及口頭提問)：

- 1.產專區可用何種方式改建？
- 2.更新單元的建議指示線有沒有合併調整的可能性？建議指示線既已公告，實施程序當中，以各自進行籌組，中途單元之間可合併進行，彼此初期補助經費會怎樣核發？
- 3.產專區都更時程六年到期後，工三將會是何走向？
- 4.是否有把在南港區蒐集到的意見掛在網上供民眾瀏覽？
- 5.內湖重劃區許多工業宅做住家使用，柯市長讓其就地合法化，南港為何不行？會買在南港這邊大多是經濟不夠寬裕，應該予以協助。

(八)西新里○女士：

簽約時需要相關團體皆到位才可以進行嗎？

(九)○女士

- 1.商三不用回饋嗎？
- 2.都更後不能做住宅使用，若要轉手買賣，原來在民國 60 幾年購買可做住宅使用者是否可放寬？

(十)合成里巫里長

- 1.目前已知的問題已經發生，是不是先解決？不然如何進行？
- 2.若要等 3-5 年該如何繼續推下去？是否可以做出解套？

(十一)合成里○先生

- 1.政府直接承諾一坪換一坪最實際。
- 2.應政府主辦，公銀行庫配合進行都更。
- 3.法令應鬆綁。

(十二)更新處/簡總工程司

- 1.私人產權取得為個人權利，公部門無法干涉。
- 2.只要取得更新單元範圍內人數、土地和合法建築物超過四分之三同意即可申請都更，建議可以朝逐步先行整合努力。
- 3.更新條例規定申請事業計畫報核時須檢附同意書。更新條例修正後，簽同意書時應載明共同負擔比例，若沒載明清楚，地主可以撤回同意書。其他契約都是屬於建商與住戶的約定，並不會影響都更程序進行。
- 4.簽訂私契約屬於民法範疇，更新審議程序無法予以處理。居民應了解清楚私契約的內容才進行簽署。

(十三)都發局/顏股長：

- 1.內政部都委會審議時，有考慮到若直接變更為產專區，並無法確定是否能順利取得同意比例進行都更及回饋比例不確定，因此設為暫予保留案，成案後才變更為產專區。
- 2.都發局有委託委辦案進行調查，訂出回饋條件及標準。當然訂定標準必然會產生是否回饋的問題。土地 50 m<sup>2</sup>、建物 90 m<sup>2</sup>的規定，都經過都委會討論定案，短期內無法調整，後續再辦理通盤檢討時，會視執行情況討論。
- 3.工業區本身並不能做住宅使用，但為了早年已居住在南港的居民，又為避免投資客趁機炒作，因此設定以通盤檢討案公開展覽起始日期 105 年 8 月 29 日為時間認定條件。
- 4.暫予保留地單元可以用工業區或產專區進行都市更新。以產專區進行都更，在計畫確認時才會併同變更；六年間未報核則維持原計畫。
- 5.更新單元建議指示線是參採產權及建照內容進行劃設，當然實際整合涉及意願欲調整邊界範圍時，應經過都更審議會同意。
- 6.本細部計畫就是希望讓原住戶在更新後可以繼續住宅使用。
- 7.產專區機制可能無法適用全部的人，既然已計畫內容明確，現階段就應該全力推動；如果確實窒礙難行，後續辦理通盤檢討時，可以視情況進行必要之調整。

散會時間：20：50