

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 298 次會議紀錄

106 年 11 月 9 日府都新字第 10632324300 號

壹、時間：民國 106 年 10 月 20 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：王副主任委員玉芬^代（討論提案一至討論提案四由王副主任委員玉芬主持，討論提案五至討論提案六由林主任委員洲民主持）

紀錄彙整：蕭萱

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、報告提案

一、104 年 5 月至 106 年 6 月大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉核備案件提本市都市更新及爭議處理委員會備查（承辦人：企劃科王柏叡 2781-5696#3027）

決議：洽悉備查。

柒、討論提案：

一、申請自行劃定「臺北市松山區敦化段四小段 323-2 地號等 9 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 李建輝 2781-5696#3033）

討論發言要點：

（一）國防部政治作戰局（公有土地管理機關）

1. 案內更新單元涉有本局坐落松山區敦化段四小段 323-2、323-3、325、355 等四筆國有土地，因該眷地屬於不同意改建眷村，按「國軍老舊眷村改建條例」第十一條：「…經主管機關核定不辦理改建之眷村，得依都市更新之規定辦理都市更新…」，原眷戶應由實施者納入都市更新事業計畫辦理拆遷補償或安置，不得再以本條例相關規定領取補助或補助款，實施者請先取得範圍內住戶同意，避免肇生地上物使用人安置問題。
2. 有關委員所提建議本局須另行研議。

（二）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部（營建署）102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（三）游委員適銘

1. 本案周邊更新案包含公共使用空間，則本案後續是否也會提供公共用途並說明相關整體規劃？
2. 因近期政府亦有部分機關有新辦公大樓需求，本案包含大量公有土地，未來政戰局能提供給國產署做相關規劃使用。

(四) 何委員芳子

政戰局106年3月14日函同意參與都市更新，但要巧洋公司取得範圍內住戶同意後，再與政戰局商討參與方式，因範圍內住戶同意比未達100%，故本案政戰局參與更新或實施方式應尚未定論，另請說明本案東側街廓協調情形。

(五) 劉委員秀玲

國產署政策是公有地達50%應評估主導都市更新，請政戰局評估是否能整合周邊公有土地，配合松山機場政策進行整體規劃，並檢討公辦都更可行性。

(六) 張委員鈺光

1. 本案環境有都市更新的必要，但由誰主導值得商榷。
2. 本案西北側都更案為跨街廓單元，請實施者評估本案跨街廓可行性。
3. 請政戰局評估是否能主導或由其他機關代辦。

(七) 潘委員玉女

1. 本案產權範圍等基礎資料未清楚表達，建議都市更新處洽地政局查明周邊公有土地分布及產權狀況。
2. 請政戰局評估周邊公有地一併開發及公辦都更的可行性。

(八) 方副主任委員定安

1. 本案周邊是否也有軍方或其他公有土地。
2. 本案很明顯後續將採權利變換實施，地上物所有人是否清楚權利變換機制，因權利變換只有房屋而無土地者權利價值可能很少，與國防部眷改機制、條件有差異，應讓地上物所有權人了解。

決議：

1. 本案公有土地占比達 90%以上，參與都市更新方式應更為慎重，且周邊尚有大面積公有土地應整體考量，請都市更新處洽地政局查明周邊公有土地分布情形，並請政戰局盡速提出周邊公有地整體規劃構想及依都市更新事業範圍內國有土地、老舊眷村改建處理原則等相關規定，評估主導辦理都市更新。
2. 本劃定更新單元案不予通過。

二、申請自行劃定「臺北市萬華區福星段二小段 674 地號等 4 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 蔡峻維 2781-5696#3024）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部（營建署）102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（二）交通局 洪幹事瑜敏

因本案設有旅館，建議申請人應一併考量未來臨時停車空間之規劃。

（三）臺北市立美術館

1. 肯定申請人保留顏水龍「旭日東昇」壁畫之努力，該件作品的確具有其藝術價值及公眾性；後續捐贈北美館仍需先召開審議會以確認作品藝術價值。
2. 考量該藝術作品與西門町的電影產業發展有其歷史脈絡，建議採現地保存方式才能有效呈現其專業價值；倘若採易地保存重建之方式，建議須考量整個重建環境的適切性。

（四）邱委員世仁

有關顏水龍壁畫若採原地保留方式，建議調整設計在1樓展示壁畫，以達最佳欣賞效果。

（五）劉委員秀玲

有關申請人提出捐贈顏水龍壁畫，及固定期間提供場次供弱勢團體觀賞電影等措施，與都市更新的公益性設施並不符合，建議應強化電影街歷史脈絡之鏈結，再重新規劃思考。

（六）趙委員正義

1. 贊成本案往下發展，但規劃內容要在下個階段再來做整體的思考，要保留該地區的記憶和商業整體活絡性。
2. 畫作部分可以原地留置或放到電影主題公園，但不要放置於北美館。

（七）張委員鈺光

1. 同意此案子往下進行，但本案應整體規劃考量未來實施方式、更新後產權登記，及建築量體規劃與公益性設施之結合。
2. 建議一樓店面改做大廳、具公益性的開放空間。

(八) 蕭委員麗敏

1. 壁畫的部分，建議原地保存才更有價值。
2. 建議更新處針對這幾處更新單元召開會議，針對意象保存、公共空間的留設等議題進行討論。

(九) 方副主任委員定安

1. 建議本案應從整個西門町電影街的地區再生角度出發，思考延續電影街區歷史紋理，從豪華戲院、日新戲院至台北戲院所建構出的武昌街地景脈絡，並結合電影主題公園規劃。本案將能成為西門町電影街區更新活化的新契機，應整體規劃而非單一個別開發，並提出全盤更新構想。
2. 建議由都市更新處邀集各單位，包含都市發展局都市設計科，召開會議討論該地區未來發展願景、都市設計構想，及公益性設施及相關配置之規劃構想，以利本案後續推動。

決議：

1. 請申請人重新思考捐贈公益性設施內容。
2. 請都市更新處儘速召集各相關單位處理，協調該地區未來整體發展，並且做為未來周邊地區都市更新開發的指導，請申請人依該會議決議後修正相關檢討書圖，再提會討論。

三、申請自行劃定「臺北市中山區吉林段一小段 780-1 地號等 2 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 王玉華 2781-5696#3022）

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

(二) 張委員鈺光

本案產權單純，且建物現況結構良好，請申請人補充說明都更理由。

(三) 蕭委員麗敏

針對本案公益設施設置捷運站出口部分，其地上權年期及地租的部分請說明，另鄰地左側有一棟4樓鄰地狀況及協調狀況請補充說明。

(四) 簡委員裕榮

4樓鄰地(776、776-1地號土地)申請應有溝通，因申請範圍之建築狀況為輻射屋，建議同意，但仍應考量4樓鄰地未來是否能改建，惟後續應有協調機制。

(五) 黃委員志弘

本案已辦理過鄰地協調會，且更新單元範圍內建築物有輻射屋狀況，建議同意劃定為更新單元。

(六) 劉委員秀玲

本案北側鄰地現況為留設騎樓，建議配合北側鄰地已更新完成之留設騎樓，以延續現況都市紋理。

(七) 遲委員維新

認同捷運無障礙出口為公益設施，提醒配合規劃捷運出口為考量防災之抬高設計並搭配無障礙斜坡設計，另建議地上權設置費用為無償。

(八) 方副主任委員定安

請將本案為輻射屋之相關證明文件補充於檢討書。

(九) 臺北市都市更新處

捷運局有回覆對於捐贈公益設施做為捷運出口在工程技術上是可行，該局表示原則同意接受該公益性設施提供。

決議：

1. 因本案建築物為輻射屋並於檢討書補充相關證明文件，同意劃定為更新單元，並請於檢討書敘明無障礙電梯設置之地上權年期及地租為無償，後續工程設置細節於事業計畫階段再另行研議。
2. 鄰地776、776-1地號土地請申請人持續協調。

四、申請自行劃定「臺北市中山區中山段一小段 782 地號等 32 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 王玉華 2781-5696#3022）

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

因本次提請大會討論事項係是否同意劃定為更新單元，屬都市更新主管機關權責，本分署原則尊重審議結果。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

(三) 交通局 謝幹事霖霆(書面意見)

整體規劃構想一節，建議更新單元範圍內：民權東路1段58巷(5.45公尺計畫道路)及民權東路1段12巷(6公尺計畫道路)補足8公尺與道路順平後，請再視基地條件考量酌予退縮2公尺人行空間；另鄰民權東路一段38巷車道出入口部分，仍應退縮補足8公尺並與道路順平。

(四) 鄭委員淳元

1. 考量原則一致性為增加他人公共交通安全效益，並因地上層及地下層結構無相關影響，有關本案民權東路一段58巷及民權東路一段12巷建議補足8公尺，與道路順平後再留設2公尺人行道，另民權東路一段38巷車道出入口部分應退縮補足8公尺並與道路順平並標示清楚。
2. 任一更新案皆有權利變換登記問題，亦不可作為無法配合留設人行道之原因，其前次核准本範圍時同意留設，原則應以一致性辦理。

(五) 邱委員世仁

建議是否考慮南側鄰地併同規劃跨街廓更新案，以解決單元範圍狹長受限問題。

(六) 蕭委員麗敏

1. 請說明該單元於 105 年核准，如今重新申請之原因。
2. 請說明有關該單元範圍內同意比現在僅 3 成左右之困難點，是否造成未來更新可行性之疑義。
3. 請說明有關範圍民權東路一段 38 巷是否穿越本更新單元，未來是否保留通行。

(七) 張委員鈺光

有關本案民權東路一段58巷及民權東路一段12巷為考量消費民眾及人行動線安全疑義，建議退縮補足8公尺與道路順平後再留設2公尺人行道。

(八) 方副主任委員定安

有關未達8公尺之計畫道路為考量車行動線以退縮補足8公尺與道路順平為原則，另有關再留設2公尺人行道為依各案基地現況進行規劃。

決議：為考量整體都市機能，本案民權東路一段58巷及民權東路一段12巷建議依交通局意見辦理，另有關申請人於本案檢討書中提及公共利益和規劃構想部分，與委員建議道路留設情形不甚相符，請申請人再評估重新擬定相關構想後，再提會審議。

五、申請自行劃定「臺北市中山區長安段四小段 8 地號 1 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 王玉華 2781-5696#3022）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部（營建署）102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（二）邱委員世仁

請說明東北側鄰地使照為56年之建築物現況使用及溝通協調情形，另說明對於小基地之未來停車方案。

（三）張委員鈺光

請說明該案未來之使用計畫。

（四）方副主任委員定安

本案範圍為未達1,000平方公尺及產權較為單純之案件。

決議：同意本案劃定為更新單元。

六、申請自行劃定「臺北市萬華區直興段二小段 441 地號等 18 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 蔡峻維 2781-5696#3024）

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

因是否同意劃定為更新單元屬都市更新主管機關權責，本分署原則尊重貴府審議結果。

（二）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部（營建署）102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（三）張委員鈺光

1. 本案辦理都更有其必要性，但建議467地號土地與公有地(441地號土地)及470地號土地與西側私有地一併納入整體開發。
2. 建議透過權利變換方式由申請人先取得467地號產權，並將該土地劃出更新範圍，待後續與西側私有地共同開發。

(四) 簡委員裕榮

請建築師注意本案後院檢討部分是否符合規定。

(五) 趙委員正義

貴陽街為臺北第一街，且該區域具歷史風貌特色，尤以466、463地號土地及西側歷史建物的部分至為重要，建議應將466、463地號土地也一併納入考量，另請申請人在建築規劃方面應多留意街區歷史風貌保留。

(六) 邱委員世仁

1. 勉強納入467地號土地會造成建築問題，建議不納入467地號土地。
2. 同意張委員所提方式，請申請人以權利變換方式先取得467地號土地產權，並採兩階段開發，東側私有地先行開發。
3. 同意何委員意見，建議公有土地併467地號、470第二期開發。

(七) 何委員芳子

此案範圍相當不合理，建議分兩階段開發，467地號、470地號土地一起與公有土地合併開發最為理想，申請人透過權利變換方式取得467地號土地產權，待後續與西側私有地共同開發。

(八) 方副主任委員定安

將整個範圍納入為更新單元，但區分為重建區段與整建維護區段，以利該地區發展。

決議：

1. 本次未納入範圍之鄰地，於後續都市更新審議階段，請申請人持續努力溝通協商，未來若有其他地主願意納入都市更新事業計畫，應將其納入更新單元中。
2. 對於西側私有鄰地有文化局列冊在案之歷史建物及463、466、470地號土地上之建物，應主動協助進行整建維護，並納入事業計畫內具體說明，以形塑地區之整體風貌。

3. 依各委員及相關單位意見修正檢討書圖完竣後並經都市更新處確認，同意劃定為更新單元。