

# 附件三

## 臺北市都市計畫委員會 公民或團體所 提意見綜理表


臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

壹、通案(2案)

案名	修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案		
編號	通案1	陳情人	廖○懋
訴求意見 與建議	臺北市住宅區住三區分容積率225%無都更誘因。		
第2次 專案小組 會議市府 回應說明	有關提高容積率一事，因無涉本次劃定更新地區事項，應另循都市計畫變更程序辦理。		
第2次 專案小組 會議建議 意見	<p>一、本案係市府配合臺北市發展所需，進行全市更新地區劃定檢討修訂，其範圍涉及全市且公民或團體陳情意見案量繁多，須審慎評估，經申請單位研提採分階段辦理，並先就市府主動檢討修訂之公劃更新地區劃設成果範圍及所涉公民或團體意見部分進行討論，建議原則同意。</p> <p>二、為避免影響地方發展及人民權益，本計畫案已獲致具體建議意見部分，建請先行提請委員會審議。其餘尚未獲致共識部分，請申請單位補充相關資料到會後，再擇期召開專案小組會議，繼續聽取簡報說明。</p> <p>(一) 原則同意本次修訂公劃更新地區劃定原則及評估指標。</p> <p>(二) 依前項劃定原則及評估指標，調整公開展覽劃定之公劃更新地區由91處1073.87公頃，增加為93處1238.79公頃。</p> <p>(三) 依申請單位檢核涉及本次由市府主動檢討公劃更新地區之公民或團體意見計有40案，經逐案討論，除部分回應文字表述請市府依委員建議再予檢視並配合酌修相關文字外，原則同意依市府回應意見辦理。</p> <p>(四) 本案經本會審議後，有關計畫內容劃定之更新地區超出原公開展覽範圍部分，請市府依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間倘無任何公民或團體提出異議，或與本案無直接關係</p>		

	者，以及意見與本案已受理之陳情意見相同者，則由市府逕予核定，免再提會討論，另建議本案經提委員會審議通過後，得由市府視實際發展需要，分階段依法公告發布實施。		
本次會議 市府回應 說明	不採納，有關提高容積率一事，涉及都市計畫變更程序，尚無涉本次劃定更新地區事項。		
委員會 決議	<p>一、本案同意依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過，其餘照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)通過。</p> <p>二、本次所提公民或團體陳情意見採納情形，同意依專案小組建議意見，餘同意依市府回應說明辦理。</p> <p>三、更新地區劃設面積同意市府所請，由市府依權責檢核後，以實際面積為準。</p> <p>四、本案後續仍請專案小組續以協助召開會議，俟有具體建議後再提會審議。</p>		
編號	通案2	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見 與建議	(114年3月17日台財產北改字第11400079780號函) 本分署原則尊重審議結果。		
第2次 專案小組 會議市府 回應說明	感謝指教。		
第2次 專案小組 會議建議 意見	同編號通案1。		
本次會議 市府回應 說明	採納，敬悉辦理。		
委員會 決議	同編號通案1。		

## 貳、萬華區(1案)

案名	修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案		
編號	萬華6	陳情人	翁○涵
位置	<p>萬華區龍山段一小段○等地號</p> 		
訴求意見 與建議	<p>臺北市萬華區龍山段一小段○等地號，建築物現況老舊、屋齡亦逾50年以上，且該地巷弄狹小、消防救災均有困難及具危險，是極需辦理都市更新的地區；然歷經幾次劃定，卻一直未被劃入。該等地號符合貴府劃定因素，請貴府將該等地號劃入，以保障土地所有權人財產及維護生命安全。</p>		
第2次 專案小組 會議市府 回應說明	<p>陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>		
第2次 專案小組 會議建議 意見	<p>同編號通案1。</p>		
本次會議 市府回應 說明	<p>採納，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>		
委員會 決議	<p>同編號通案1。</p>		

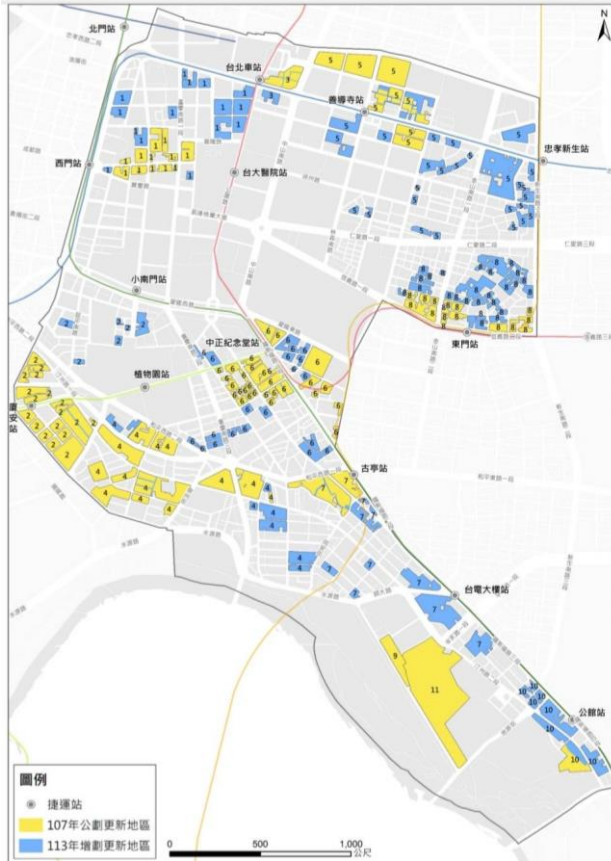
### 參、中正區(4案)

案名	修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案		
編號	中正1	陳情人	陳○春、江○宜
位置	<p>中正區公園段二小段○地號等17筆土地 中正區南陽街○至○號</p> 		
訴求意見 與建議	<p>臺北市政府： (本人)陳○春，為台北市中正區公園段二小段○等5筆土地的地主，特此提出請求，希望將台北市中正區公園段二小段○等17筆土地（以下簡稱「本基地」）納入臺北市政府公告之「修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」（發文日期：中華民國113年11月19日，發文字號：府都新字第11360002211號）。鑒於周遭土地皆已納入都市更新地區，而本基地目前被排除在外，顯得不合適。雖然日前已申請自劃更新單元並於113年10月16日核准，但都市更新整合期間不可預期，且之前申請的危老重建計畫已核准認定本土地建築物結構初評未達最低等級，本基地實有都市更新的迫切需求。故此，懇請臺北市政府將本基地劃為都市更新地區。</p>		
第2次 專案小組 會議市府 回應說明	<p>陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>		

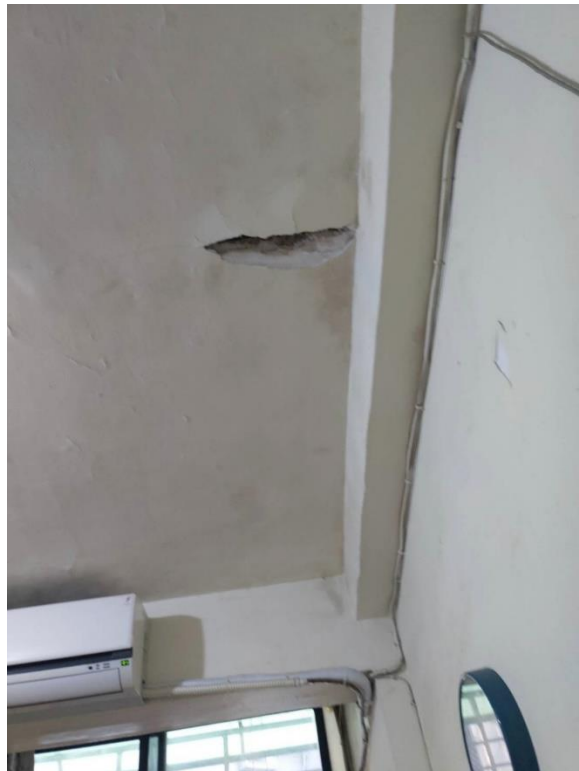
第2次 專案小組 會議建議 意見	同編號通案1。		
本次會議 市府回應 說明	採納，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。		
委員會 決議	同編號通案1。		
編號	中正6	陳情人	陳○蔚
位置	<p>中正區公園段二小段○地號等土地 美加大樓所在街廓</p> 		

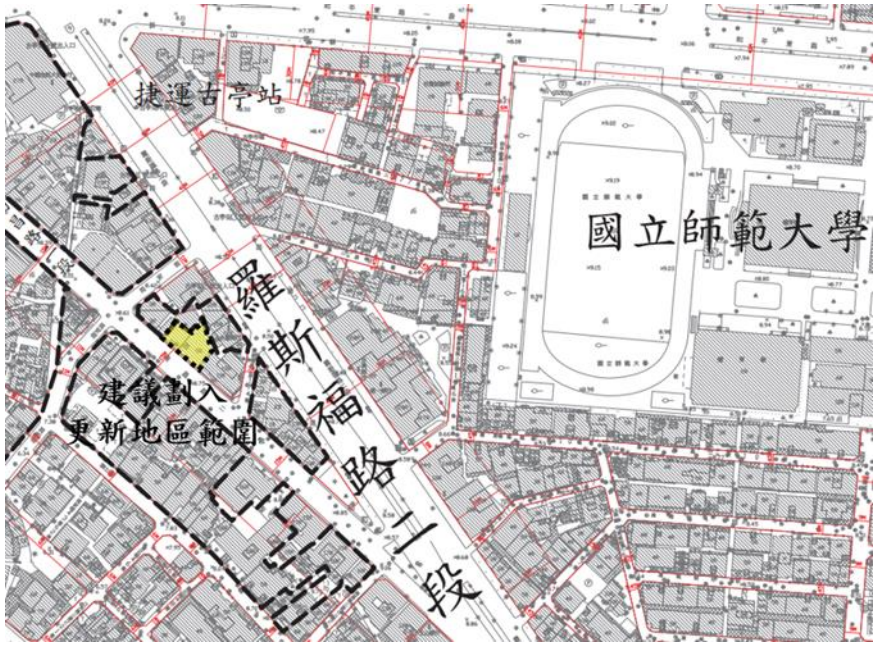
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>黎民公園週邊道路及街廓應全數納入更新單元，因週邊相連道路產權皆為私有，應透過納入更新地區促使更新程序納入私有道路用地，未來可以用合法合理的方式將產權歸為國有，且本次幾乎整個大街廓都在公展的範圍內，唯獨美加大樓的街廓被排除在外，不太合理，未來若自劃更新單元失效，將使本案難以進行都市更新。</p> <p>另外建議，黎民公園的存在實屬怪異，應於都市計畫變更時同步將公園連接道路用地，體現公園的實質效益。</p> 
<p>第2次 專案小組 會議市府 回應說明</p>	<p>陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>
<p>第2次 專案小組 會議建議 意見</p>	<p>同編號通案1。</p>
<p>本次會議 市府回應 說明</p>	<p>採納，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通案1。</p>

編號	中正12	陳情人	鄭○員
位置	<p>中正區河堤段一小段○至○地號 中正區羅斯福路三段○巷○弄○至○號</p> 		
訴求意見 與建議	<p>住戶陳情，台北市羅斯福路三段○巷○弄○-○號皆為50年老舊建築物，近期還有3樓住戶發生天花板水泥掉落事件，完全符合都市更新條例法第六條的第2，3，4款。但經查卻未被劃入【修訂台北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案】，為配合台北市市長期發展願景需求，盼請將此區域一併納入更新規劃，望請鑒准。</p>		



陳情範圍鄰已劃定更新地區，天花板面掉落照片詳新增附件；民國54年的老舊建築(地段號：河堤一小段第○~○號)衷心希望能劃入本次修訂都更範圍內，謝謝您。



第2次 專案小組 會議市府 回應說明	陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。		
第2次 專案小組 會議建議 意見	同編號通案1。		
本次市府 回應說明	採納，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。		
委員會 決議	同編號通案1。		
編號	中正13	陳情人	魏廷恭建築師事務所
位置	<p>中正區河堤段二小段○地號 中正區南昌路二段○號 本街廓臨古亭捷運站2號出口</p> 		

<p>訴求意見 與建議</p>	<p>本人土地經查公開展覽計畫案，未被劃入更新地區，本人持有土地過去雖經建商申請建築執照但卻未興建而執照失效，現況屋齡老舊亟需更新重建。本街廓臨南昌路二段之建物均為5樓以下無電梯之老舊建物，且本街廓臨古亭捷運站僅45公尺步行距離，極有更新必要，另參下圖鄰近地區鄰地街廓多為本次公展計畫劃設為更新地區範圍，懇請調整本街廓劃為更新地區。</p> 
<p>第2次 專案小組 會議市府 回應說明</p>	<p>陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。並查94建字第0155號建造執照已失效，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>
<p>第2次 專案小組 會議建議 意見</p>	<p>同編號通案1。</p>
<p>本次市府 回應說明</p>	<p>採納，查94建字第0155號建造執照已失效，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通案1。</p>

### 肆、中山區(13案)

案名	修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案		
編號	中山3	陳情人	廖○文
位置	中山區正義段三小段○地號 		
訴求意見 與建議	第1次陳情(113.12.13) 民眾表示都發局都更處有公展計畫，擴展公劃範圍，但是上述地號被排除在外，民眾有詢問過都更處為何沒有納入，局處說因為當初有申請建照，所以排除在外，但目前其實現在還是空地，只有申請建照，沒有要蓋，希望單位可以將該筆地號納入都更公劃範圍，敬請單位查察處理。 第2次陳情(113.12.25) 全街廓都劃定了，但此地號被排除??		
第2次 專案小組 會議市府 回應說明	陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。並查105建字第212號建造執照已失效，爰劃入本次劃定更新地區。		
第2次 專案小組 會議建議 意見	同編號通案1。		

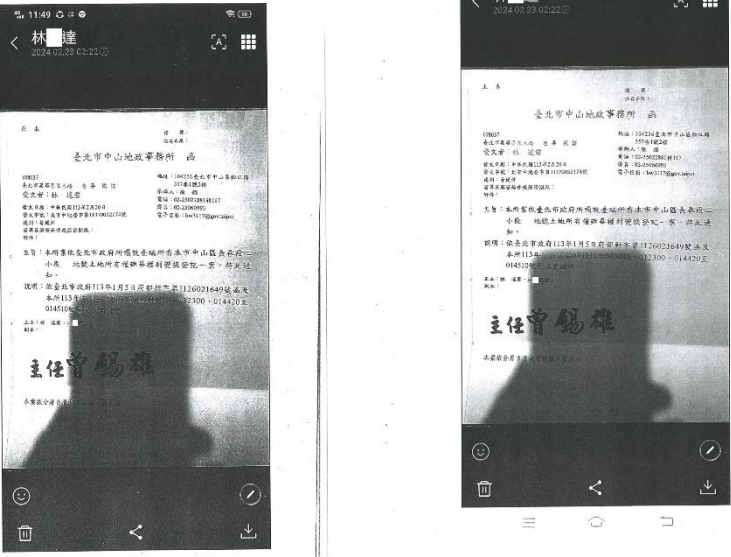
<p>本次會議 市府回應 說明</p>	<p>採納，查105建字第212號建造執照已失效，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通案1。</p>		
<p>編號</p>	<p>中山7</p>	<p>陳情人</p>	<p>林○禱</p>
<p>位置</p>	<p>中山區長春段二小段○地號等2筆</p> 		
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>第1次陳情(113.12.27)  我是○地號小地主，我們不接受都更案，臺北市政府、都更處、臺北地方法院、丹棠(內政部)長春(股)公司(董事長)魏○志，官商勾結，拿著刀叉吃人肉，來搶奪我們祖傳土地，我們林家祖先從400年前大陸福建省渡海來台灣開墾荒地，我們世代繼承土地，只想傳承給後代子孫，保有祖先代代相傳土地！憲法第15條，保護人民財產權，丹棠建商偽造文書罪，我們也有民國113年提告刑事罪，台北地檢署也開庭查案，偵字案偵辦，出庭人員有我們原告(地主2人)兄弟，被告(丹棠公司)董事長，和2位律師，男女律師各一位，我們也向萬華市議員(律師議員)(陳情)，都更處、建商、地主3人(兄弟)出席協調會，在民國108年，都有檔案可查詢記錄，我們也出席台北市政府(109)年(110)年(108)年會議，我地主(林○禱)也上台發言訴求，我們人民陳情</p>		

	發言內容都被消音，丹棠公司沒土地，搶奪小地主(土地)，我弟弟林○達(小地主)林○石(土地)被(丹棠公司搶走)沒土地。
	<p>第2次陳情(114.03.18)</p> <p>① 中華民國憲法第15條規定，政府保障人民生命財產權利！</p> <p>② 我們林家祖先400年前從大陸渡海來台，開墾荒地代代相傳，我們也要保護土地，傳給後代子孫，台北市土地寸土寸金，台北市政府都更處，丹棠長春(股)公司，官商合作，強取豪奪我們林家祖先土地，侵占老百姓財產，台北市長春路○地號所有權人有(林○冀、林○禱、林○達)3人，(孫○琇)(林○石)改名(林○號)2人，(林○己)2伯，等人，除了(林○禱)(2伯林○己)，其他人土地都變成(丹棠建商)名下，(台北市中山地政事務所)有公文資料，也有(台灣士林地院內湖民事提存所)法院資料，(台北市萬華區徐立信議員)陳情案協調資料，等等相關檔案，地主(林○禱)(編號中山7)發文字號：中華民國114年3月12日(北市畫會一字第1143000912號)，承辦人：(台北市都市計畫委員會)函，王○榮先生(台北市市府路1號10樓西北區)，在民國114年3月27日，下午2點召開第825次委員會議，將審議「修訂台北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」，人民陳情部分(林○禱)代替本人陳情宣讀，現場投影機呈現相關資料，給現場所有人員(官員)及民眾，了解我們地主冤屈苦衷，為我們主持公道，感謝大家在場官員及旁聽民眾辛勞，我們地主們致上12萬份感謝！</p> <p>③ 以下本人民眾(地主)林○禱提供所有單位相關公文檔案，請在場人員了解！</p> <p>PS. 從民國109年6月17日開始到現在(民國114年3月27日)，(台北市都市更新處)(蔡股長)，丹棠長春(股)公司(蘇○豪，王○先)就對我們3位地主(林○冀、林○禱、林○達)(台北市長春路○地號)所有權人不聞問、不理睬！</p>







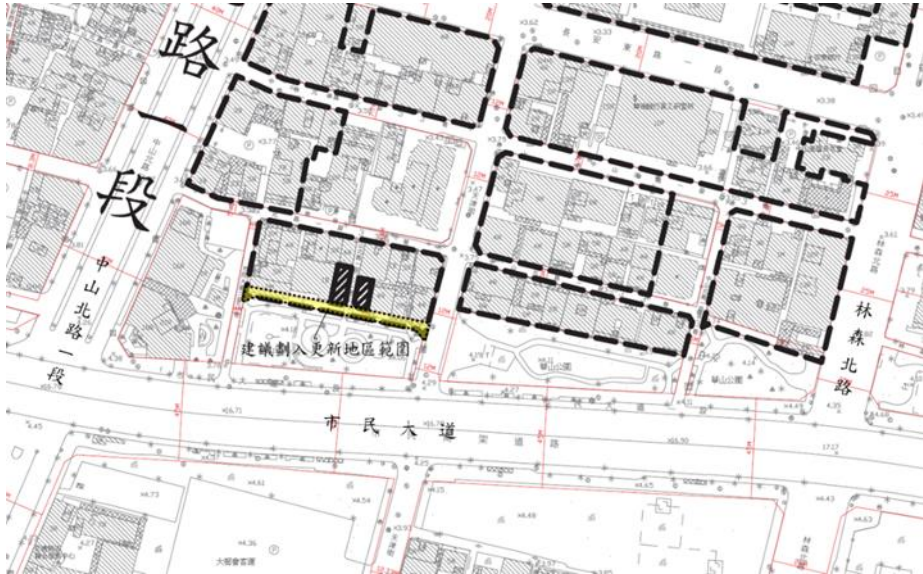
	
<p>第2次 專案小組 會議市府 回應說明</p>	<p>陳情內容無涉及本計畫案內容。</p>
<p>第2次 專案小組 會議建議 意見</p>	<p>同編號通案1。</p>

<p>本次會議 市府回應 說明</p>	<p>不採納，本府依都市更新條例第6條辦理「優先劃定更新地區」，私權糾紛後續依法院判決辦理。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通案1。</p>		
<p>編號</p>	<p>中山8</p>	<p>陳情人</p>	<p>昇陵建設股份有限公司</p>
<p>位置</p>	<p>第1次陳情(113.12.30) 中山區正義段三小段○地號等2筆</p> 		
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>臺北市中山區正義段三小段○地號、○地號，經查於99年、105年有申請建照，但建照已過期，現況無新建建築物，惠請納入公劃更新單元。現況如附件檔案</p>		



第2次陳情(113. 12. 31)  
 中山區正義段三小段○地號等18筆

位置



中山區正義段三小段臨華山公園，有未開闢道路地，○地號等共18筆，因部分所有權人為本次修訂公劃範圍內所有權人，惠請納入審議範圍，加入公劃單元。

訴求意見  
 與建議



第2次 專案小組 會議市府 回應說明	<p>一、第1次陳情位置：陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。並查99建字第0171號及105建字第0212號建造執照已失效，爰劃入本次劃定更新地區。</p> <p>二、第2次陳情位置：陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>		
第2次 專案小組 會議建議 意見	同編號通案1。		
本次會議 新增市府 回應說明	<p>採納：</p> <p>一、第1次陳情位置：查99建字第0171號及105建字第0212號建造執照已失效，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p> <p>二、第2次陳情位置：陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>		
委員會 決議	同編號通案1。		
編號	中山9	陳情人	聖得福建設開發股份有限公司(連絡人：郭○宗)
位置	<p>中山區正義段三小段○、○地號</p> 		

<p>訴求意見 與建議</p>	<p>主旨：有關聖得福建設開發股份有限公司(以下簡稱本司)刻正推動之「臺北市中山區正義段三小段○地號都市更新事業計畫」。特惠請陳議員炳甫大座協助召集主管機關予以指導，詳說明。</p> <p>說明：</p> <p>一、本司推動「臺北市中山區正義段三小段○地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，業取得土地及建物地主同意比例近達到都市更新計畫門檻，合先敘明。</p> <p>二、本案現階段已經完成估價師遴選作業，並著手危險建築物檢測鑑定及基地測量、模擬選屋相關作業。</p> <p>三、茲因本基地從民國99年9月開始建商陸續進場整合，中間歷經多次波折，地主從青年盼到年事已高，人老房子也老，屋況會漏水，還有地面傾斜種種問題。好不容易等到昇陵以地主身分攜手也同樣是地主的璞真建設，共同委託聖得福建設開發整合，經過不懈的努力與協調同意戶地主迄今已近都市更新同意比例門檻。然擬進行之都更範圍之基地內○地號、○地號分別於在99年、105年雖已申請建照在案，但至今並無動工興建，依工程慣例評判該兩建造執照應已過期。</p> <p>四、今因臺北市政府於113年11月19日公告公開展覽，內容「修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」，中山區-中山-7-7市民大道鐵路地下化軸帶更新區(啤酒段)(1/2)修訂全市公劃更新地區唯獨排除中山區正義三小段○地號、○地號，為符都市更新之意旨、都更基地之完整及所有權人之權益，特懇請議座召集相關單位進行協商，惠請主管機關進行檢討，將該兩筆地號納入公劃更新地區。</p>
<p>第2次 專案小組 會議市府 回應說明</p>	<p>陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。並查99建字第0171號及105建字第0212號建造執照已失效，爰劃入本次劃定更新地區。</p>
<p>第2次 專案小組 會議建議 意見</p>	<p>同編號通案1。</p>

<p>本次會議 市府回應 說明</p>	<p>採納，查99建字第0171號及105建字第0212號建造執照已失效，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通案1。</p>		
<p>編號</p>	<p>中山12</p>	<p>陳情人</p>	<p>中山區松江里里長蔣築誼</p>
<p>位置</p>	<p>中山區松江里榮星段六小段（範圍：南至松江路235 巷、北至錦州街、東至建國北路二段、西至錦州街242巷，共6街廓）</p>		
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>第1次陳情(114.08.29) 案由： 有關貴局於113年11月19日公告公開展覽「修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」，並自113年11月25日起展覽30日，中山區新增劃定「捷運行天宮站周邊更新地區」，範圍涵蓋松江里轄區內榮星段六小段○地號等共161筆土地（約6,000坪，規劃新建10棟集合住宅）。本案為松江里配合市府「大都更時代」之重大建設，目前進度如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>更新單元(1)：榮星段六小段○地號等30筆土地，總面積823坪，於114年4月已完成77%同意門檻。</li> </ul>		

•更新單元(2)：榮星段六小段○地號等23筆土地，總面積720坪，目前同意比例亦已達75%以上。

兩個街廓均待新增公劃區計畫核定公告後，即可啟動送件程序。本區歷經20年漫長整合過程，都更不僅攸關同意比例，更關係年邁地主與時間的賽跑。如今已有成功推動之契機，且公告為公劃區後，同意門檻得由80%降至75%。有鑑於此，懇請都委會審議時，能針對新增公劃區內「無異議」且同意比例已達75%以上之街廓，予以分區先行通過並公告，避免全案因程序等待而延宕，讓本區居民能及早享有居住安全與更新權益。

說明：

- 一、中山區松江里位於台北市核心，鄰近觀光要點捷運行天宮站。里內多數建築屋齡逾60年，長期面臨漏水、壁癌、鋼筋外露、電線老化等問題，修繕無法根治，已嚴重影響居住安全與環境衛生，亦不利城市發展，亟需改造。
- 二、過去20年來，雖歷經多家建設公司嘗試整合，但皆因80%同意門檻過高而功敗垂成，居民多次失望喪志。僅過去一年，即有五位年邁地主不及入住新屋而辭世，留下憾事。臺北市都市更新處去年已會同專家學者現勘，確認本區屬老舊危險聚落，符合公告劃定條件，並於113年11月19日正式公告公展。居民得知同意比例有望降低至75%後，均感振奮，並殷切期盼市府加速推動。
- 三、目前已有市內知名建設公司深耕整合逾二年，兩個街廓地主同意比例已達75%以上，如能即刻銜接本次新增公劃案，即可立刻送件。此舉不僅具示範意義，更將引發骨牌效應，預估至2026年累計送件面積可達4,000坪以上，帶動整體更新進程，提升市容、保障安全、強化防災韌性，並符合城市再生、永續發展等政策目標。
- 四、本人身為松江里里長，責無旁貸應積極落實市府政策。自112年起市府推動「都更八箭」，以「大都更時代」為施政重點，松江里正是亟需改善之典型案例，本人願竭盡所能，使本里成為台北市都更示範區。
- 五、鑑於9月份即將召開之都市計畫委員會續審會議，懇請各位委員體察本案之急迫性與合理性，能同意採「分區先行通過並公告」方式，優先核定中山區捷運行天宮站周邊更新地區松江里榮星段六小段○地號等161筆土地，使第一

期改建工程得以及時銜接，確保都市更新順利展開，並帶動其他公劃區加速跟進，早日達成市政目標。

第2次陳情(114.09.08)

松江里為政府主動劃分區域(五十年以上建物)

這次全臺北市都市計畫變更更新公劃地區同意比例由80%降至75%涵蓋中山區「捷運行天宮站周邊重建等地區」，松江里榮星段六小段等6個街廓，共計161筆地號，總面積約6000坪。

本案第一期兩個街廓都更同意比例均已超過75%，原本待去年年底已公告通過實施的都市計畫公劃地區同意比率由80%降至75%，公展30天後即可送件審查，但因北士科忽然加入一筆土地而影響了原本準備公展的案件，導致目前的都市設計變更仍在審議中！

對於我們迫切等待都更的里民實在是不公平！！蔣市長推動的都更八箭不是為了特定某人而去量身訂做的。民主社會為什麼要損失多數人的都更權益而圖利某一特定人士。

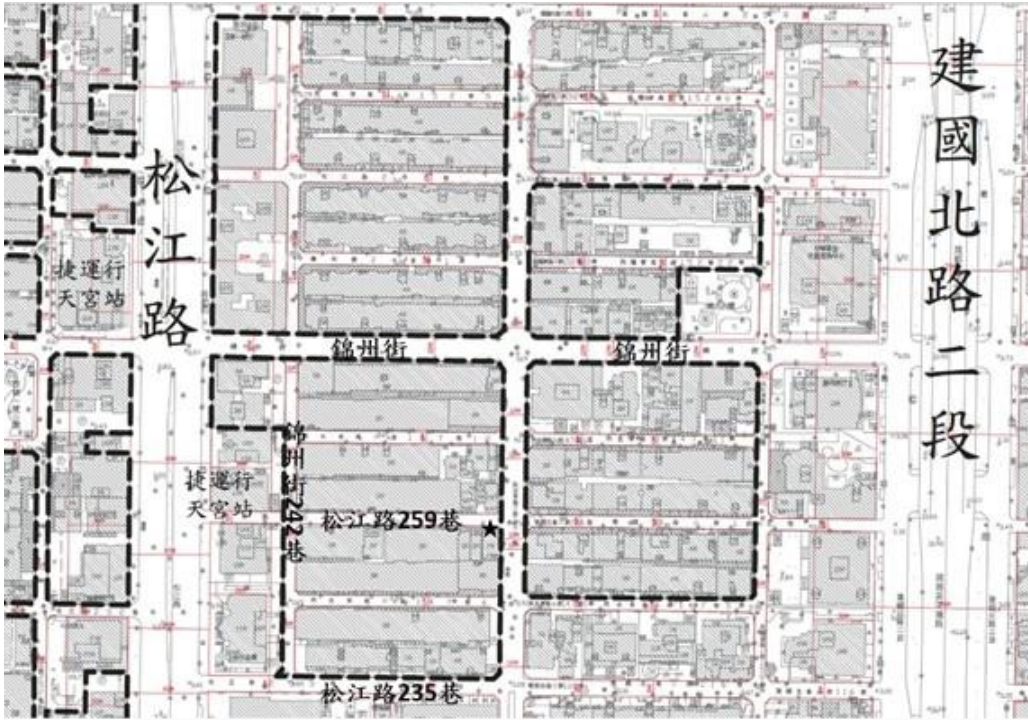
說明社區劣況，目前的惡劣環境讓我們這些長期居住本地的居民苦不勘言。屋齡超過60年以上，老鼠蟑螂亂竄、屋內長期滲水致壁癌及鋼筋外露、電線老化、防火巷違建阻礙逃生，防火巷地質掏空房屋傾斜，因此糞管無法施工排放致衛工管內，部份住家接至(前面)水溝排放糞便，糞管未更新住戶，因近60年老化糞管有些破裂(後面)每當下雨水溝積水浮著糞便，自來水管泡長期在有糞便的積水內，致水質問題嚴重，老舊水管恐水管破裂飲用糞水對里民健康有嚴重的影響，因防火巷惡臭很多一樓居民根本不敢開後門。

本區已歷經20多年的漫長整合過程，因80%同意門檻過高，每次都功敗垂成，都更時間很迫切，也是諸多年邁地主與時間的賽跑，過去一年，有五位年邁地主來不及入住新屋而辭世，留下憾事。如今已有機會本區域為公劃區同意門檻自80%降為75%有成功推動之契機，我們真的感到非常期待與興奮。

懇請各位委員體察本案都更之急迫性與實施難度，能同意採「分區先行通過並公告」方式，優先核定中山區捷運行天宮站周邊更新地區松江里榮星段六小段145地號等161筆土地，使第一期改建工程得以即刻啟動送件程序，讓本區居民能及早享有居住安全與更新權益。此舉不僅具示範意義，更會引發松江

	<p>里都更骨牌效應，預估至2026年累計送件面積可達4,000坪以上，提升市容、保障安全、強化防災韌性。</p> <p>一、懇請各位委員體察松江里里民的心聲與同意以上陳情，讓地方與市府一起帶動公劃區加速重建，早日達成市政目標。</p>		
第2次 專案小組 會議市府 回應說明	<p>陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。本府將全力加速完成相關法定程序，並儘速公告施行。</p>		
第2次 專案小組 會議建議 意見	<p>同編號通案1。</p>		
本次市府 回應說明	<p>採納，本府將加速完成相關法定程序，並儘速公告施行。已就符合本次劃定原則更新地區案件建議先行公告。</p>		
委員會 決議	<p>同編號通案1。</p>		
編號	中山15	陳情人	高○發
位置	<p>中山區松江路259巷○號</p> 		

訴求意見 與建議	<p>主旨：都市計畫公劃都更 項目：中山12 松江里</p> <p>內容：</p> <p>敬愛的臺北市都市計畫委員會委員：</p> <p>小市民在此沉痛陳情。松江里都市更新案推動至今，地主與里民對里長已普遍感到極大失望。里長非但未能站在地主立場上，協助保障權益，反而積極協助特定建商推動，甚至以「75%支持」的數據作為背書。此數據既無公開透明的依據，卻被反覆強調，形同虛假背書。</p> <p>這樣的行為，讓里民原本對里長與制度的信任徹底崩解。我們本該是都市更新的真正參與者，卻在過程中被排除、被誤導，只能眼睜睜看著里長與建商站在同一陣線。這種被忽視與背叛的感受，讓我們心中滿是委屈與不安。</p> <p>懇請委員們正視里民信任全面瓦解的嚴重後果，並要求市府嚴格調查、公開回應地主與里民的疑慮，唯有如此，才能挽回制度的公信力，重建居民對都市更新的信任。</p> <p>謹此陳情， 敬請鑑察。</p>
第2次 專案小組 會議市府 回應說明	本範圍劃定更新地區為完整街廓，無涉及被排除議題，尚無涉本計畫內容，爰不採納。
第2次 專案小組 會議建議 意見	同編號通案1。
本次會議 市府回應 說明	<p>不採納，本府依都市更新條例第6條辦理「優先劃定更新地區」，無涉更新意願之情形，爰無所稱以「75%支持」的數據作為劃定依據。</p> <p>後續民眾如對都更案報核之範圍有疑義，得於都更審議會時提出排除或加入之意見。</p>
委員會 決議	同編號通案1。

編號	中山16	陳情人	許○祥
位置	<p>中山區松江路259巷○號</p> 		
訴求意見 與建議	<p>主旨：都市計畫公劃都更區域陳情 內容：</p> <p>敬愛的臺北市都市計畫委員會委員：</p> <p>我們身為松江里都市更新案的地主，懇切向委員們陳情。都市更新的初衷，是要打造「未來之都」的美好願景，透過全街廓的均衡規劃，改善環境、提升公共利益、保障居民福祉。然而，現實的推動過程卻背離了此一精神，讓地主陷入重重困境：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 里長於「中山12」提出的第二次陳情，是以蔣里長個人名義，卻自稱代表「多數地主聲音」，而我等陳情人從未授權蔣里長代表本人發言。且蔣里長所稱「75%支持」之比例，是否以項目「中山12」之全體地主為基礎的75%？或僅是被建商蓄意切割後、特定範圍的比例？</li> <li>2. 關於政府推動都更的初衷，重點在於「完整街廓」及「市容美化」，避免零碎切割。倘若在陳情過程中，有個人配合建商蓄意分割街廓，散布計算不實比例，是否已違背公劃的美意，並造成後續社區不完整、不公平的發展？</li> </ol>		

	<p>3. 此種偏頗的陳情是否有指定、或實質上傾向特定建商？導致造成公務程序失真，甚至出現「登記不實」的風險？又，有心人士陳情時是否涉及遊說或特定利益輸送，而未能符合「公開、公平、公正」的程序要求？</p> <p>都委會審議時，若針對所謂公劃區內「無異議」，且同意比例已達75%以上之範圍與分區先行通過並公告；是否會為建商的蓄意切割進行背書？是否有建商會因此曲解法令？</p> <p>都市更新不是單純的建築改造，而是關乎城市公共利益與社區居民共同未來的重大工程。若僅由部分人與建商私相授受，不但損害全體地主權益，更會讓都市更新淪為圖利工具，嚴重動搖社會對制度的信任。</p> <p>我們誠懇呼籲：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 市府應立即調查本案各種不公與疑慮，確保程序公開、公正、透明。</li> <li>2. 都更推動應回歸全街廓整合、均衡發展的原則，避免片面切割與偏頗操作。</li> <li>3. 重建地主的參與權與選擇權，讓都市更新真正符合「以人為本、公共利益優先」的精神。</li> </ol> <p>唯有如此，都市更新才能真正實現「未來之都」的願景，不再讓居民成為犧牲者，而是成為共同建設美好家園的主人。</p> <p>謹此陳情， 敬請鑑察。</p>
<p>第2次 專案小組 會議市府 回應說明</p>	<p>本範圍劃定更新地區為完整街廓，無涉及被排除議題，尚無涉本計畫內容，爰不採納。</p>
<p>第2次 專案小組 會議建議 意見</p>	<p>同編號通案1。</p>
<p>本次會議 市府回應 說明</p>	<p>不採納，本府依都市更新條例第6條辦理「優先劃定更新地區」，至劃定更新地區後，後續辦理都市更新時，應依「臺北市都市更新自治條例」第12條基準檢討更新單元。</p>

	後續如對都更案報核之範圍有疑義，得於都更審議會時提出排除或加入之意見。		
委員會決議	同編號通案1。		
編號	中山17	陳情人	曾○彥
位置	<p>中山區榮星段六小段○地號等36筆土地</p>		
訴求意見與建議	<p>敬愛的臺北市都市計畫委員會委員：</p> <p>小市民在此沉重陳情。松江里都市更新案至今，多位地主心中充滿疑慮：里長與品嘉建設之間，是否存在不當關係？尤其里長協助收取地主的「空白事業計劃書」，已讓人強烈感受到其中有圖利特定建商之嫌。</p> <p>這樣的行為，不僅讓地主感到委屈與無助，更嚴重動搖了我們對都市更新政策的信任。原本應以居民福祉為重的制度，卻因為疑似利益輸送而蒙上陰影。若連里長都可能與建商站在同一陣線，地主的權益又該由誰來保障？</p> <p>懇請委員們能正視地主的憂慮，督促市府嚴格查明其中是否涉及利益輸送，並依法處理，以還給市民一個乾淨、公正、值得信賴的都市更新制度。</p>		

	謹此陳情， 敬請鑑察。		
第2次 專案小組 會議市府 回應說明	陳情內容無涉及本計畫案內容。		
第2次 專案小組 會議建議 意見	同編號通案1。		
本次會議 市府回應 說明	不採納， 本府依都市更新條例第6條「優先劃定更新地區」，至陳情內容提及「空白事業計畫書」，非本次檢討要件。民眾對於同意書有疑義，得依都市更新條例規定於事業計畫公展時撤銷同意書，以維護權益。		
委員會 決議	同編號通案1。		
編號	中山18	陳情人	鄭○心
位置	<p>中山區松江路259巷○號</p>		

訴求意見  
與建議

主旨:都更程序不公!!!損害地主權益~地主要自劃，不要公劃  
內容:

敬愛的臺北市都市計畫委員會委員：

我們身為松江里都市更新案的地主，懇切向貴會陳情。

都市更新本應是公平、公正、以公共利益為優先的重大工程，但本案卻充斥程序瑕疵與利益疑雲，令人質疑市府是否已被誤導：

程序嚴重瑕疵：地主被要求簽署「空白同意書」，未簽署者即遭切割排除。這樣的程序，是否合乎正當法律程序？

里長立場失衡：里長公開支持建商，並自稱代表多數地主，卻未提出透明證據。請問市府有無查證？里長是否逾越職權？

數據造假疑慮：所謂「75%支持率」，有何基礎？為何無公開名冊與驗證？若此數據不實，市府豈非被誤導？

圖利建商之虞：里長行徑形同建商代言，是否涉及利益交換？市府是否應立即調查，以還地主清白？

地主的知情權、選擇權已遭剝奪，信任徹底崩解。都市更新豈能成為少數人圖利的工具？

我們要求市府：

立即調查數據真實性與程序合法性。

暫停任何在不透明情況下的推動。

還地主一個公開、公平、合法的程序。

否則，這不僅是松江里地主的悲哀，更是臺北市都市更新制度公信力的崩毀。

謹此陳情，

敬請鑑察。

## 中山區人民陳情意見 共12案

84

項目	位置	陳情人	陳情理由(摘要)
中山1(位置1)	中山區松江路69巷6-8號	簡○謙	社區部分產權為已倒閉未清算之建設公司持有，導致無法進入危老，亟需政府幫助。
中山1(位置2)	中山區吉林路16-18號	簡○謙	希望政府都市更新區域能夠納入本地址
中山2	中山區中山段三小段337地號(範圍資訊略)	陳○誠等5人	建議將337地號劃入更新地區範圍內，我們希望與鄰地整體都更新發改建，避免未來成為危樓孤島。
中山3	中山區正義段三小段690地號	廖○文	現在還是空地，只有申請建照，沒有要蓋，希望單位可以將該筆地號納入都更公劃範圍
中山4	中山區中山北路二段85巷13號及15號(地號資訊略)	王○輝建築師事務所	本棟公寓為屋齡43年之五層樓老舊公寓，土地面積僅175平方公尺，街廓內其他建物皆已改建完成為大樓，不僅無法自行申請劃定更新單元
中山5	中山區林森北路383巷17號(地號資訊略)	王○翔	更新地區周邊之私有未開闢計畫道路，左側街廓已有建商整合推動都市更新，惟未來重建後該土地卻應作為都更車道出入與公眾通行使用，建議更新地區範圍內，以權利變換方式開闢全段計畫道路
中山6	中山區龍江路149巷、遼寧街128巷及138巷	廖○惠	中山區二期都更6-66(龍江路149巷、遼寧街128巷及138巷)三巷道基地深不足，可否合併街廓成一大多都更區塊
中山7	中山區長春段二小段631、631-1地號	林○瑞	我們不接受都更案，臺北市政府、都更處、臺北地方法院、丹棠(內政部)長春(股)公司(董事長)魏○志。官商勾結，經查於99年、105年有申請建照，但建照已過期，現況無新建建築物，應請納入公劃更新單元，中山區正義段三小段龍華山公園，有未開闢道路，地號共18筆，應請加入公劃單元。
中山8(位置1)	中山區正義段三小段690、715地號(地號資訊略)	昇隆建設股份有限公司	正在推動「臺北市中山區正義段三小段○地號都市更新事業計畫」，特惠請陳議員兩席大產協助召集主管機關予以指導。
中山8(位置2)	中山區正義段三小段○、○地號	昇隆建設股份有限公司	本案位於中山9地區內，因此側道路地所有權人，皆在本次預計劃定公劃單元內，懇請納入本次公劃更新單元內，共11筆
中山9	中山區正義段三小段○、○地號	聖得福建設開發股份有限公司	陳情範圍原為更新會發起之都更案，目前已遭撤回，但因房屋相當老舊急需改建，懇請市政府將本街廓劃設為更新地區。
中山10	中山區正義段三小段600-0、700-0等多處地號	昇隆建設股份有限公司	本案位於中山9地區內，因此側道路地所有權人，皆在本次預計劃定公劃單元內，懇請納入本次公劃更新單元內，共11筆
中山11	中山區中山段一小段930地號等18筆土地	宋○燕	陳情範圍原為更新會發起之都更案，目前已遭撤回，但因房屋相當老舊急需改建，懇請市政府將本街廓劃設為更新地區。
中山12	南至松江路235巷、北至錦州街、東至建國北路二段、西至錦州街242巷	中山區松江里里長蔣榮誼	請都委會審議時，能針對新增公劃區內「無異議」且同意比例已75%以上之街廓，予以分區先行通過並公告。

12案

## 中山區共12案人陳、陳情範圍共12處，共計1.915公頃

## 人民陳情意見總表(中山區)

87

人陳編號	各人陳範圍面積(公頃)	1.必要條件	2.更新潛力要件	評估結果
中山6	1.23	道路用地	<input type="checkbox"/> 完整街廓 <input type="checkbox"/> 面積達2000M <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 整合達一定程度	經評估後部分納入，部分不納入，部分已於計畫範圍(+約0.21公頃)
中山7	0.003	略	略	無涉及
中山8(位置2)	0.03	略	略	全部已於計畫範圍
中山10	0.002	道路用地	<input type="checkbox"/> 完整街廓 <input type="checkbox"/> 面積達2000M <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 整合達一定程度	經評估後全部納入(+約0.002公頃)
中山11	0.24	經評估原則符合必要條件	<input checked="" type="checkbox"/> 完整街廓 <input checked="" type="checkbox"/> 面積達2000M <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> 整合達一定程度	經評估後全部納入(+約0.24公頃)
中山12	0.14	經評估原則符合必要條件	<input checked="" type="checkbox"/> 完整街廓 <input checked="" type="checkbox"/> 面積達2000M <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> 整合達一定程度	全部已於計畫範圍
總面積	1.915公頃			+約0.472公頃(4處)

訴求意見  
與建議

### 第一次陳情

案由：

有關貴局於113年11月19日公告公開展覽「修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」，並自113年11月25日起展覽30日，中山區新增劃定「捷運行天宮站周邊更新地區」，範圍涵蓋松江里轄區內榮星段六小段○地號等共161筆土地(約6,000坪，規劃新建10棟集合住宅)。本案為松江里配合市府「大都更時代」之重大建

•更新單元(1)：榮星段六小段○地號等30筆土地，總面積823坪，於114年4月已完成77%同意門檻。

•更新單元(2)：榮星段六小段○地號等23筆土地，總面積720坪，目前同意比例亦已達75%以上。

兩個街廓均待新增公劃區計畫核定公告後，即可啟動送件程序。

第2次 專案小組 會議市府 回應說明	整合達一定程度僅為人民陳情之潛力要件，且本範圍為「全部位於計畫範圍內」，尚無涉本計畫內容，爰不採納。		
第2次 專案小組 會議建議 意見	同編號通案1。		
本次會議 市府回應 說明	不採納，理由同編號中山15。		
委員會 決議	同編號通案1。		
編號	中山19	陳情人	范○尹
位置	<p>中山區榮星段六小段○地號等36筆土地</p>		

訴求意見  
與建議

在114年1月10日松江里早已有地主自行申請自劃36筆全街廓都更。後續因配合市政府規劃，將松江里通過為公劃都更，當然配合市政府規劃而取消自劃都更！

陳情如下：

關於都委會對松江里的陳情評議：

在兩次陳情會中，有出現「可先將松江里單獨分割，先行通過公劃程序」是否有引導或認同之情事！？

若有此情事，是否有符合公辦都更的都市計畫的美意～完整街廓、公平推動都更的原則？！

訴求如下：

里長陳情事務的代表性與數據真實性？

1. 里長於「中山12」提出的第二次陳情，實質是里長個人陳情，卻假以聲稱為代表「多數地主聲音」！
2. 里長所稱「75%支持」之比例，其基礎與依據為何？此陳情並不符合公辦都更美意，並無完整街廓36筆地主們的意願統計！實為被建商切割街廓後、小範圍都更比例，是被假借公劃都更之名，實為自劃都更之實！
3. 里長的陳情並未揭露，此街廓被排除在外的土地面積與地主比例！被隱匿的資訊，會導致都更主管機關的誤判！
4. 利益輸送之疑慮！里長陳情背後是否有指定、及實質上傾向某特定建商？造成都更驗證程序失真，甚至出現「登記不實」的風險！陳情人是否符合「公開、公平、公正」的程序要求？政府推動公劃都更的美意重點在「完整街廓」及「市容美化」及避免[零碎切割]。

松江里里長的陳情過程中，刻意隱匿分割街廓之實，已違背公劃都更全街廓的美意，造成後續社區不完整、環境不完善的未來永續發展！

若僅依里長陳情而將被實施分割街廓之實，為全街廓共36筆土地內被分割為”30筆”地主的75%陳情，且也未真有取得足夠達到此30筆地主的75%同意分割都更！

此為便宜行事，循法條不完善處，行利己便宜之行為！

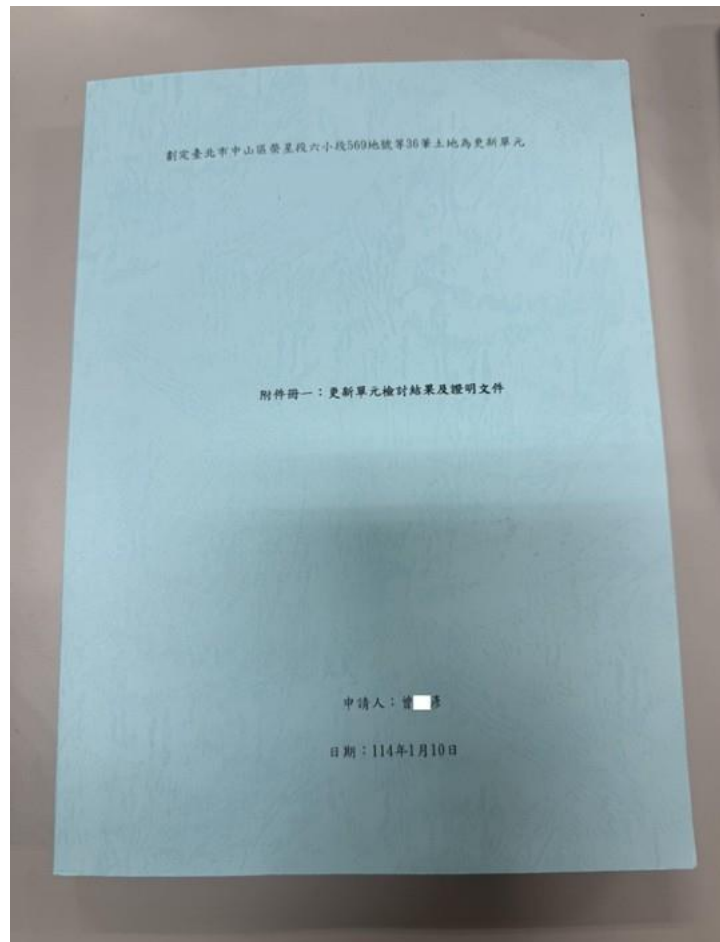
對此全街廓共36筆的地主而言，市政府的公劃都更根本沒有達到都更理想的未來，實現全街廓保障的美意！

請撥冗詳查 感恩

中山區共12案人陳·陳情範圍共12處·共計1.915公頃 **人民陳情意見總表(中山區)**

87

人陳編號	各人陳範圍面積(公頃)	1.必要條件	2.更新潛力要件	評估結果
中山6	1.23	道路用地	<input type="checkbox"/> 完整街廓 <input type="checkbox"/> 面積達2000M <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 整合達一定程度	△經評估後部分納入,部分不納入·部分已於計畫範圍(+約0.21公頃)
中山7	0.003	略	略	無涉及
中山8(位置2)	0.03	略	略	全部已於計畫範圍
中山10	0.002	道路用地	<input type="checkbox"/> 完整街廓 <input type="checkbox"/> 面積達2000M <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 整合達一定程度	○經評估後全部納入(+約0.002公頃)
中山11	0.24	經評估原則符合必要條件	<input checked="" type="checkbox"/> 完整街廓 <input checked="" type="checkbox"/> 面積達2000M <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> 整合達一定程度	○經評估後全部納入(+約0.24公頃)
中山12	0.14	經評估原則符合必要條件	<input checked="" type="checkbox"/> 完整街廓 <input checked="" type="checkbox"/> 面積達2000M <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> 整合達一定程度	全部已於計畫範圍
總面積	1.915公頃			+約0.472公頃(4處)



### 中山區人民陳情意見 共12案

84

項目	位置	陳情人	陳情理由(摘要)
中山1(位置1)	中山區松江路69巷6-8號	簡○謙	社區部分產權為已倒閉未清算之建設公司持有，導致無法進入危老、亟需政府幫助。
中山1(位置2)	中山區吉林路16-18號	簡○謙	希望政府都市更新區域能夠納入本地址
中山2	中山區中山段三小段337地號(範圍資訊路)	陳○誠等5人	建議將337地號劃入更新地區範圍內，我們希望與鄰地整體都更新發改建，避免未來成為危樓孤島。
中山3	中山區正義段三小段690地號	廖○文	現在還是空地，只有申請建照，沒有要蓋，希望單位可以將該筆地號納入都更公劃範圍
中山4	中山區中山北路二段85巷13號及15號(地號資訊路)	王○婷建築師事務所	本棟公寓為屋齡43年之五層樓老舊公寓，土地面積僅175平方公尺，街廓內其他建物皆已改建完成為大樓，不僅無法自行申請劃定更新單元
中山5	中山區林森北路383巷17號(地號資訊路)	王○翔	更新地區周邊之私有未開闢計畫道路，左側街廓已有建商整合推動都市更新，惟未來重建後該土地卻需作為都更案車道出入與公眾通行使用，建議更新地區範圍內，以權利變換方式開闢全段計畫道路。
中山6	中山區龍江路149巷、遼寧街128巷及138巷	廖○懋	中山區二期都更6-66(龍江路149巷、遼寧街128巷及138巷)三巷道基地縱深不足，可否合併街廓成一大都更區塊。
中山7	中山區長春段二小段631、631-1地號	林○禮	我們不接受都更案，臺北市政府、都更處、臺北地方法院、丹棠(內政部)長春(股)公司(董事長)魏○志、官商勾結，經查於99年、105年有申請建照，但建照已過期，現況無新建建築物，惠請納入公劃更新單元。
中山8(位置1)	中山區正義段三小段690、715地號(地號資訊路)	昇陵建設股份有限公司	中山區正義段三小段龍華山公園，有未開闢道路地，地號共18筆，惠請加入公劃單元。
中山9	中山區正義段三小段○、○地號	聖得福建設開發股份有限公司	正在推動「臺北市中山區正義段三小段○地號都市更新事業計畫」，特惠請陳議員炳雨大座協助召集主管機關予以指導。
中山10	中山區正義段三小段6〇〇-〇、7〇〇-〇等多處地號	昇陵建設股份有限公司	本案位於中山9地區內，因此側道路地所有權人，皆在本次預計劃定公劃單元內，懇請納入本次公劃更新單元內，共11筆
中山11	中山區中山段一小段930地號等18筆土地	宋○燕	陳情範圍原為更新會發起之都更案，目前已遭駁回，但因房屋相當老舊急需改建，懇請市政府將本街廓劃設為更新地區。
中山12	南至松江路235巷、北至錦州街、東至建國北路二段、西至錦州街242巷	中山區松江里里長蔣榮謙	懇請都委會審議時，能針對新增公劃區內「無異議」且同意比例已達75%以上之街廓，予以分區先行通過並公告。

12案

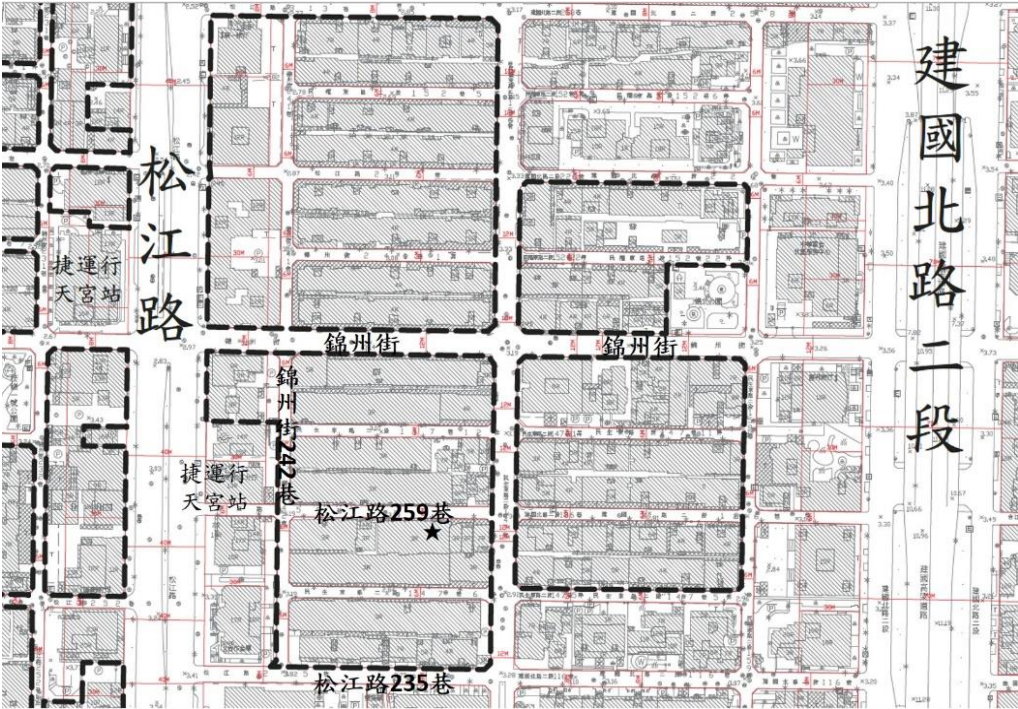
### 人民陳情意見(中山區)

112

陳情編號	位置	陳情人	陳情理由(摘要)	市府回應
中山1	南至松江路235巷、北至錦州街、東至建國北路二段、西至錦州街242巷	中山區松江里里長蔣榮謙	蔡星段六小段○地號等30筆土地、蔡星段六小段○地號等23筆土地，兩處更新單元同意比例達75%以上，待公劃區計畫核定公告後，即可啟動送件程序。懇請都委會審議時，能針對新增公劃區內「無異議」且同意比例已達75%以上之街廓，予以分區先行通過並公告。	陳情範圍經評估具更新潛力，爰已劃入本次劃定更新地區，本府將全力加速完成相關法定程序，並儘速公告施行。
中山2(陳情2次)	同上	同上	同上	同上

第2次  
專案小組  
會議市府  
回應說明

整合達一定程度僅為人民陳情之潛力要件，且本範圍為「全部位於計畫範圍內」，尚無涉本計畫內容，爰不採納。

<p>第2次 專案小組 會議建議 意見</p>	<p>同編號通案1。</p>		
<p>本次會議 市府回應 說明</p>	<p>不採納，理由同編號中山15。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通案1。</p>		
<p>編號</p>	<p>中山21</p>	<p>陳情人</p>	<p>蕭○</p>
<p>位置</p>	<p>中山區松江路259巷○號</p> 		
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>敬愛的臺北市都市計畫委員會委員： 小市民在此沉痛陳情。松江里里長自行組成之團體，並非地主自主成立，卻對外宣稱「代表多數地主」，甚至以此名義進行陳情與發言。身為地主的我們，從未授權，更未同意將自身意志交由該團體代言。這種「不當代表」的行徑，讓我們深感被冒名、被排除。</p>		

	<p>更令人憂心的是，里長不僅如此擅自代表，還屢次護航特定建商，形成地主意志被扭曲、聲音被壓制的局面。原本應該由地主集體討論、公開決議的事項，卻被個人操弄為建商的籌碼，嚴重侵害了地主的集體權益與信任基礎。</p> <p>我們只是希望在都市更新中，能有一個公開、公平、尊重地主意志的程序。懇請委員們正視此一「不當代表」的問題，並要求市府查明真相，保障地主能真實表達自身意見，不再被扭曲或冒用。</p> <p>謹此陳情，敬請鑑察。</p>
第2次 專案小組 會議市府 回應說明	整合達一定程度僅為人民陳情之潛力要件，且本範圍為「全部位於計畫範圍內」，尚無涉本計畫內容，爰不採納。
第2次 專案小組 會議建議 意見	同編號通案1。
本次市府 回應說明	不採納，理由同編號中山16。
委員會 決議	同編號通案1。

案名	修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案		
編號	中山22	陳情人	台灣中油股份有限公司
位置	<p>中山區長安段二小段○、○、○、○地號</p> 		
訴求意見與建議	<p>一、本公司所有臺北市中山區長安段二小段○、○、○、○地號等4筆土地，係為貴府107年12月10日公告發布「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」市民大道鐵路地下化軸帶更新地區（建啤段）範圍，前述○地號土地原有屋齡60年之建築物（54使字第0189號），惟建物老舊，考量天災（颱風、地震等）時安全疑慮，於113年間完成拆除，先予敘明。</p> <p>二、本公司現依都市更新條例第12條第1項第2款，向貴府申請同意本公司得經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施都市更新事業，並依貴府114年度「臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表」，擬捐贈社會住宅15戶，業獲貴府都市發展局（下稱都發局）114年8月19日北市都企字1143056058號函初步評估尚有受贈意願。</p> <p>三、本公司依據臺北市公辦都市更新實施辦法第5條及第7條，前於114年10月29日隨函提送適宜性評估予都發</p>		

	<p>局審查，臺北市都市更新處（下稱都更處）於114年11月6日以北市都新開 字第1143080902號函復說明，本案擬捐贈之公益性設施(社會住宅)，將請都發局依市有資產審查原則，提報臺北市市有資產供需整合會議審查。本公司前已於114年12月3日函送前述會議資料供都發局提報臺北市市有資產供需整合會議審查，並經115年1月30日「臺北市市有資產供需整合會議」審查同意 受贈在案。本公司另已備妥公開評選實施者招標文件，俟貴府同意本公司得擔任公開評選實施者之主辦機關後，賡續辦理公告招商事宜。</p> <p>四、綜上，本案配合「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅（幸福住宅）評估原則」等幸福住宅專案政策，承諾捐贈社會住宅供婚育家庭承租，協助減輕租屋負擔，且都市更新開發後可帶動地區經濟發展、提升周邊都市環境機能及創造就業機會，具有明確且符合需要之公益性，建請基於信賴保護原則，同意依貴府107年劃定都市更新地區暨擬定都市更新計畫緣由，將本案土地重新劃定為都市更新地區，以維護地主應有之權益。</p>
<p>市府回應 說明</p>	<p>採納，陳情範圍為原107年劃定更新地區，係公展計畫圖圖層有誤，未完整顯示所致，陳情範圍符合劃定原則，已於本次公告程序併同勘誤，與本案無直接關係。</p>

案名	修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案		
編號	中山28	陳情人	國營臺灣鐵路股份有限公司
位置	<p>中山區長安段二小段○、○、○、○、○、○、○、○、○、○、○地號等11筆土地</p> 		
訴求意見與建議	<p>一、本基地前有65筆合法地上建物，經臺北市政府107年12月10日府都新字第10720232311號公告發布實施之「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」，認定符合都市更新條例第6條第2、4款情形，劃定為「市民大道鐵路地下化軸帶更新地區（建啤段）」。</p> <p>二、107年時本基地地上建物屋齡已屆50年，結構及設備</p>  <p>圖1 107年航照圖-本基地地上物情況 明顯老化、牆面與天花板出現多處滲水痕跡，管線也</p>		

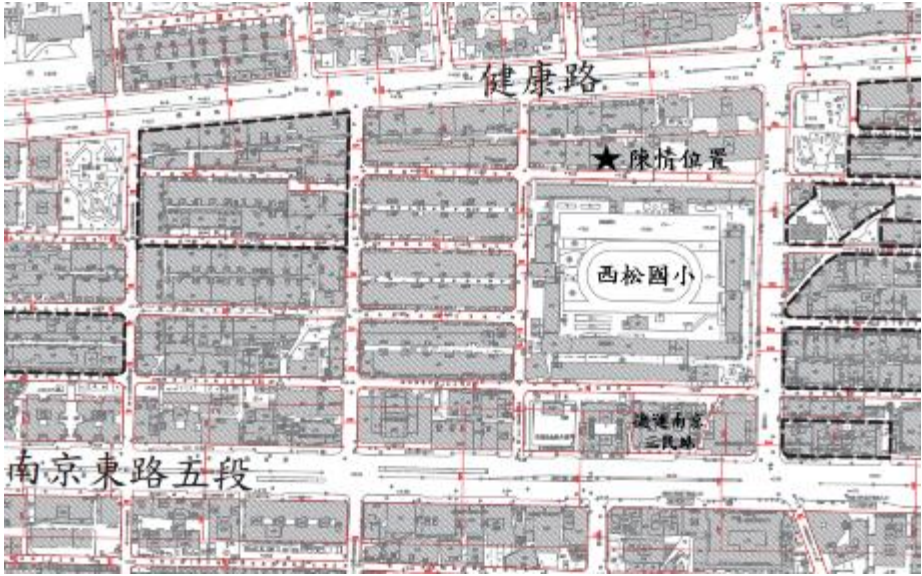
	<p>因年代久遠存有堵塞及安全疑慮，亦普遍有地板與門窗損壞情況，整體屋況不佳。又老舊建物管理不易，恐有公共衛生、社會治安、舊建物結構無法承受地震、水災衝擊等，妨害公共安全之慮，對公共環境造成一定負擔與風險，綜合考量下，綜合考量下，本公司於108年先行拆除地上建物。</p> <p>三、經檢視，113年11月19日第1次公告公開展覽「修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」、114年8月28日臺北市都市計畫委員會第831次會議、114年10月2日第1次專案小組會議、114年11月27日第2次專案小組會議、114年12月18日臺北市都市計畫委員會第835次會議之會議資料，本基地均維持於更新地區範圍內，且並無針對本基地範圍提出之人民陳情或委員意見；然至115年2月10日第2次公告公開展覽「修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案（第一階段）」時，卻將本基地排除都市更新地區範圍，懇請委員回復本基地為都市更新地區範圍。</p>
<p>市府回應 說明</p>	<p>採納，陳情範圍為原107年劃定更新地區，係公展計畫圖圖層有誤，未完整顯示所致，陳情範圍符合劃定原則，已於本次公告程序併同勘誤，與本案無直接關係。</p>

## 伍、松山區(7案)

案名	修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案		
編號	松山2	陳情人	劉○岳
位置	<p>松山區美仁段二小段○地號等16筆土地</p>		
訴求意見 與建議	<p>寧安街公寓西側有新建案(雙正利113建字第0095號)興建拆除中，東側為已興建完成之14年建築，公寓及臨南京東路四段2棟大樓皆為老舊建物，疑有危險之虞，故為增加住戶都更意願，懇請協助將台北市松山區美仁段二小段○列為公劃更新地區。</p>		
第2次 專案小組 會議市府 回應說明	<p>陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>		
第2次 專案小組 會議建議 意見	<p>同編號通案1。</p>		

<p>本次會議 市府回應 說明</p>	<p>採納，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通案1。</p>		
<p>編號</p>	<p>松山8</p>	<p>陳情人</p>	<p>江○平</p>
<p>位置</p>	<p>松山區敦化段三小段○號 松山區市民大道四段○號</p> 		
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>本人位於松山區敦化段三小段○號(821平方公尺)之土地，持份0.27778(288.06平方公尺)。整棟房子已年久失修，漏水、裂縫處處可見，房屋設計之天井部分藏污納垢、蚊蠅孳生，也恐成治安死角。夾於復興南路之商三特區與敦化南路之敦化南北路特定專用區B區之間，雖鐵路地下化，然而這區間的建築，除微風廣場與旁邊之潤泰敦峰已重建，改善了市容並促進經濟發展，附近居民之生活品質也因這小部分的人行道路拓寬整建，在行的方面有很大的改善。並免除因危樓牆面剝落而擊傷，甚或地震坍塌的危害。</p> <p>從市民大道四段○至○號並○至○號，這些老舊房屋中，或有都更/危老重建的想法，然多因少數個人因素，如改建後分不回1比1，而談不下去，最終改建案無疾而終。</p>		

	<p>懇請台北市政府都發局協助，促成整區的建物更新，重建市容，讓復興南至敦化南間的市民大道，從住三類之使用分區，改為商業用，也符合目前整區塊的都市氛圍。</p> <p>夾雜在百貨、金融大樓林立之舊房舍，那曾面向鐵道的危樓，實應與時並進。在高架道路之側，還行人寬敞的人行空間，並在綠建築上盡情發揮，吸音除噪、綠化活氧，讓市民大道轉化為台北市民真正的大道。</p>		
第2次 專案小組 會議市府 回應說明	陳情範圍為107年已劃定更新地區。		
第2次 專案小組 會議建議 意見	同編號通案1。		
本次會議 市府回應 說明	採納，陳情範圍業於107年劃定更新地區。		
委員會 決議	同編號通案1。		
編號	松山11	陳情人	許○毅

<p>位置</p>	<p>松山區南京東路五段123巷8弄○號</p> 
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>我朋友為南京東路五段123巷8弄○號○樓屋主，本次公劃都更區並未將這裡劃進去，但附近三總醫院對面那邊這次卻有劃進去，這區房子的屋齡也都超過55年以上，屋況很差，漏水及鋼筋外露，加上最近地震頻繁，住起來都很擔心會不會下次地震來房子就垮了，迫切希望能有機會都更重建，有查到在107年的那次劃定範圍，有把三民路以東南京東路五段以北都劃進去，但這區一樣離捷運南京三民站很近走路五分鐘，卻無法劃為公劃區，希望政府能將本區也劃入公劃區，增加建商來都更的意願，讓大家可以安心住房子。</p>
<p>第2次 專案小組 會議市府 回應說明</p>	<p>陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>
<p>第2次 專案小組 會議建議 意見</p>	<p>同編號通案1。</p>
<p>本次會議 市府回應 說明</p>	<p>採納，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>

委員會 決議	同編號通案1。		
編號	松山13	陳情人	向虹園社區管理委員會
位置	向虹園社區 		

訴求意見  
與建議

第1次陳情(113.12.18)

向虹園社區為45年建築物位處民族東路、民權東路和敦化北路交叉口，松山機場國門第一排，文湖線松山機場站三號無障礙出入口150公尺內。亦是此次公劃都更地區（松山1）鄰接群簇，社區於113年七月份由都更處協助舉辦公辦都更說明會，回收參與7599公辦都更意願同意書約七成同意，社區區權會也有決議成立都更小組，著手籌畫都更，希望劃入此次公劃都更區域範圍。

依評估指標

指標A五十年建築物:社區使用執照69年10月，也接近快50年(附圖一)

指標B土地安全:依107年圖示社區位於土壤高度液化區(附圖二)113年圖示位於中度液化區

指標C大眾運輸導向:捷運局函覆捷運出入口包含無障礙電梯出入口，社區離捷運無障礙電梯出入口150公尺內(附圖三)

指標D公有土地活化:社區左鄰市府水利局高灘處辦公室，已使用60，應可一起都更改設成捷運共構出入口活化使用。

向虹園社區土地面積2162平方公尺，社區正面面接11公尺的民族東路約60公尺，民族東路亦是松山區主要道路之一，後隔市府水利處大排水溝為公園用地市府公園處松山機場苗圃，為一完整四方形區塊，社區住戶都更意願也近七成有意願參與公辦都更，希望市府長官能將社區納入此次公辦都更化社地區檢討範圍(附圖一)

附圖一



詳背面

使用執照存根

69 號字 1508 號

起造人	太平洋建設股份有限公司			地址	中山路			
姓名	張雪浪 張公賢 陳克標 周錦雄 等			地址	中山路			
建築類別	新	建築種類	鋼筋混凝土造					
使用分區	住宅區	層樓戶數	柒	層	叁			
建築地點	地址 瓦寮路 (如附表)			地號	濱江段 以 小段 306 地號			
基地面積	特種 M <sup>2</sup>	其他 M <sup>2</sup>	建築平	0.603	法定空			
建築	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	各層用途			
	地下室	1048.99	0.30	第六層	1150.16	0.80	M	集合住宅
	特種	M <sup>2</sup>	M	第七層	1150.16	0.80	M	集合住宅
	第一層	1150.16	0.80	M	第八層	M	M	
	第二層	1150.16	0.80	M	第九層	M	M	
	第三層	1150.16	0.80	M	第十層	M	M	
	第四層	1150.16	0.80	M	第十層	M	M	
	第五層	1150.16	0.80	M	第十層	M	M	
	總計				計	7690.78		
	給空	地上	M <sup>2</sup>	停車場	室內	210-	M <sup>2</sup>	
	避難	地下	1272.99	M <sup>2</sup>	室外	150-	M <sup>2</sup>	屋頂突出部份 147.07
層高	20.1	M	建築高度	20.1	M			
設計人	姓名	黃信雄	事務所名稱	宜新	建築師事務所			
監造人	姓名	黃信雄	事務所名稱	宜新	建築師事務所			
承造人	姓名	張法民	營造廠名稱	太平洋建設股份有限公司				
工程造價	20,230,950.-	元	竣工日期	69年7月22日				
發照日期	69年10月23日		開工日期	68年6月22日				
建築執照字號	68	建(中山)(式集)字第	017	號				
附註								

展現值及使用情形以免逾期受罰

68. 1. 5,000份

附圖二

圖30 松山區降雨淹水模擬示意圖 (130 毫米/小時)  
資料來源：臺北市政府工務局。

### (三) 土壤液化災害

松山區土壤液化高潛勢地區主要位於饒河街、敦化北路兩側，而部分民生社區與臺北小巨蛋周邊為土壤液化中潛勢地區，其餘則為土壤液化低潛勢地區。

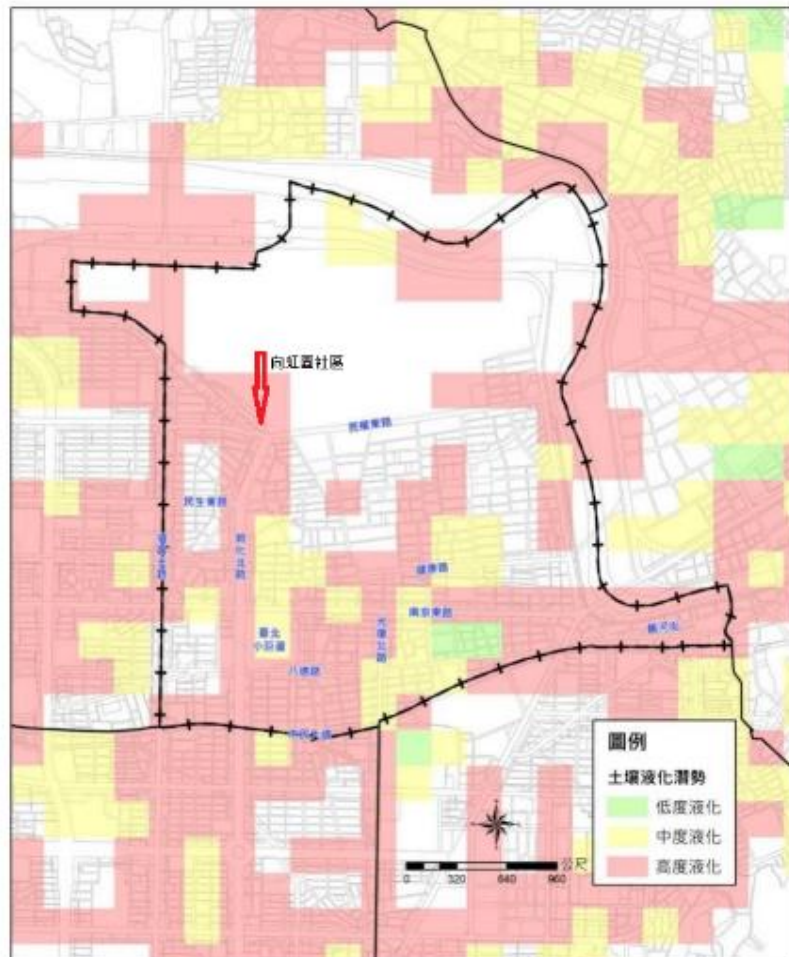
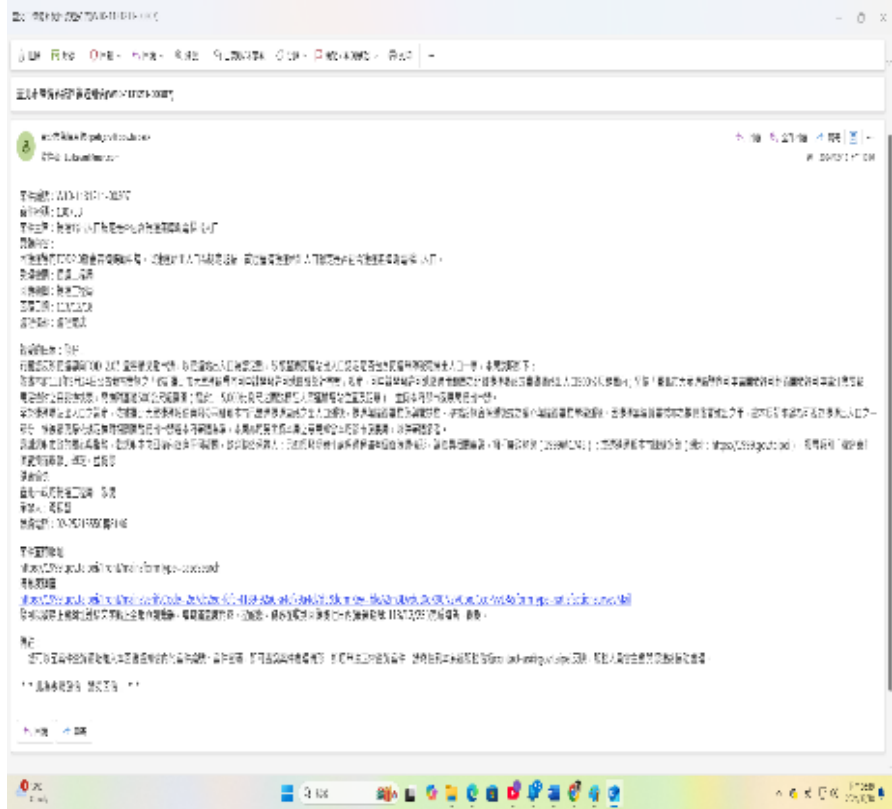


圖31 松山區土壤液化潛勢範圍示意圖  
資料來源：臺北市政府工務局。



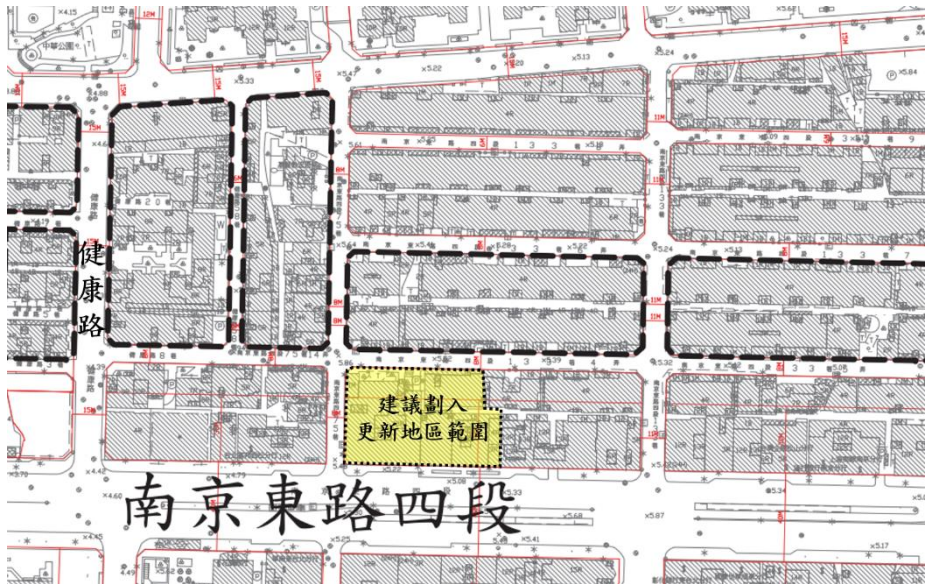
訴求意見  
與建議

第2次陳情(113.12.27)

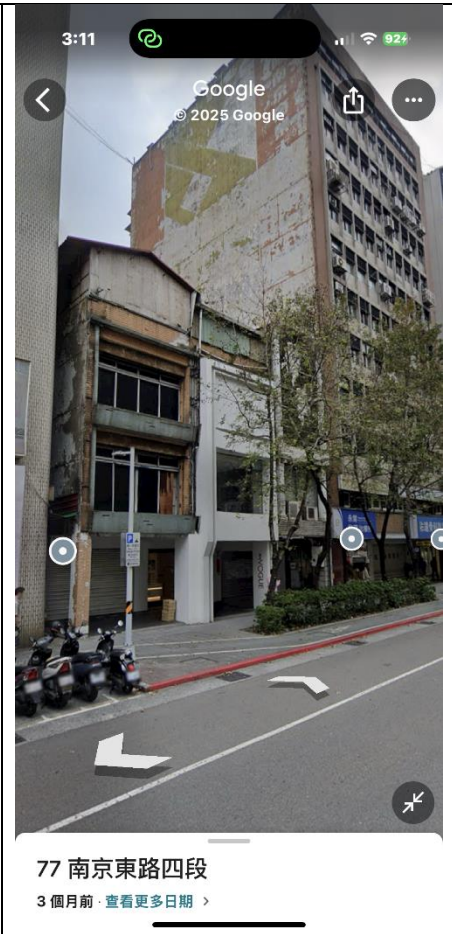
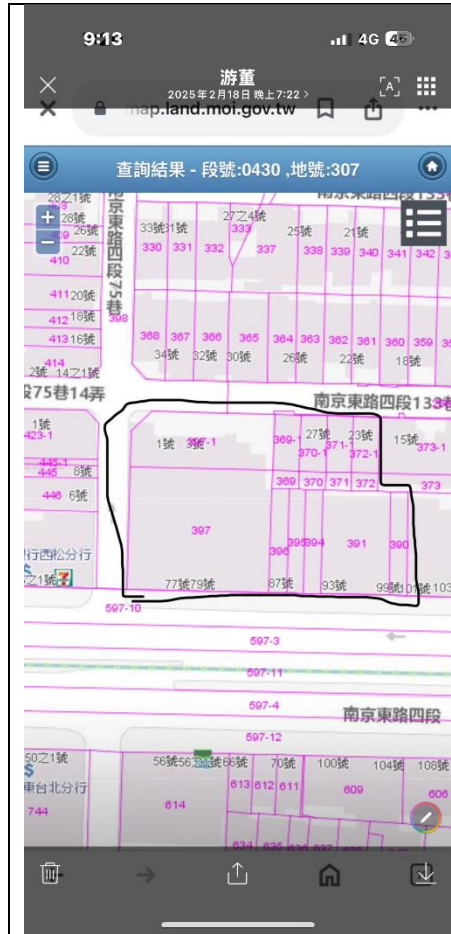
建議納入劃設都更地區為紅線範圍，此範圍為民族東路單號側，松山機場出入境大廳旅客進出國門抬頭即可見之處，亦是捷運文湖線 BR13松山機場站出口 TOD2.0範圍內，亦鄰接此次劃設群簇，建議劃設區域為2,162平方公尺，社區在尚未實施都市計畫容積管制前興建，為七層樓華廈合法建築，主體建築目前超過44年，雖用心維護，建築物也將到達使用年限，亟需規劃更新。

社區位於松山區民族東路單號側，松山機場旅客大廳出口右前方150公尺處。進出機場必見之處，社區住戶日前經市府都更單位協助舉辦都更法令說明會，會後發出參加7599公辦都更意願書，結至目前為止，住戶自主有意願參加公辦都更意願近七成。亦經社區區權會表決同意計畫都更，成立社區都更小組籌畫，所以向虹園社區管委會發起此次公辦都更區域劃設建議，希望臺北市市長、會議主席、臺北市議會及各機關長官協助幫忙依此次臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案公展後，檢討納入公劃更新地區範圍，增加社區推動都更之誘因，進而美化國門，亦增加市民居住環境之舒適性。



第2次 專案小組 會議市府 回應說明	陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。		
第2次 專案小組 會議建議 意見	同編號通案1。		
本次會議 市府回應 說明	採納，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。		
委員會 決議	同編號通案1。		
編號	松山28	陳情人	游○彬
位置	<p>松山區南京東路四段○號及其周邊地區</p>  <p>南京東路四段</p>		
訴求意見與 建議	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 希望將南京東路四段○巷至南京東路四段○巷○弄全區街廓劃入都市更新區。</li> <li>2. 南京東路四段○巷○弄單數號，多為50至60年屋齡四層老公寓，已不符現代防震要求，又全區位於土壤高度液化區，及故建議劃入。</li> </ol>		

3. 南京東路四段○，○，○，○至○號多為超過60年屋齡三層透天，可同步與○巷○弄○至○號整合都市更新(已有多數屋主計畫更新)
4. 因整個街廓多為40-60年以上屋齡，已不符現代化防震係數，又多數沒有電梯及逃生路線，建請大會同意劃入都市更新案



第2次  
專案小組  
會議市府  
回應說明

陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。

第2次  
專案小組  
會議建議  
意見

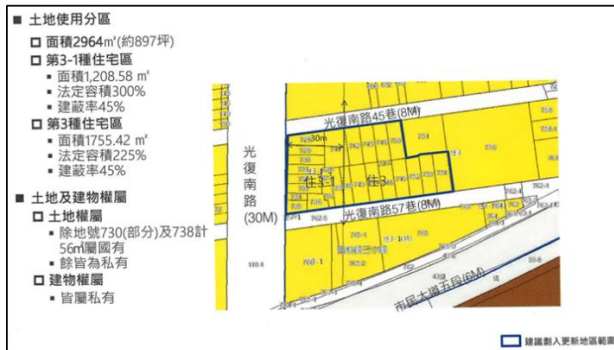
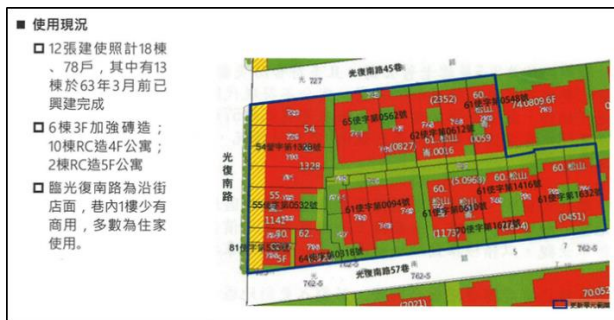
同編號通案1。

<p>本次會議市府回應說明</p>	<p>採納，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>		
<p>委員會決議</p>	<p>同編號通案1。</p>		
<p>編號</p>	<p>松山30</p>	<p>陳情人</p>	<p>劉○山</p>
<p>位置</p>	<p>松山區西松段三小段○地號等27筆土地</p>		

陳情將臺北市松山區西松段三小段○地號等27筆土地(位於復聖里七鄰、八鄰)納入劃定更新地區範圍內，理由如下：

- 一、範圍內均為3-5層樓老舊公寓，且多符合防災都更條件，為民國63年前已興建完成申請使用執照在案，完全不符現代防震需求，考量近來地震頻仍，嚴重影響居住安全，概有光復南路57巷○號、○號、○號、○號及○號有前後傾斜；45巷○號向○號傾斜情況，所有權人均期待早日改建。
- 二、鄰近大巨蛋、松菸文化園區等都是重大建設區域，若能納入都市更新地區，加速建物重建，除發揮土地應有之使用價值、居住安全並改善都市景觀，以積極推動地區經濟發展和國際形象之目標。
- 三、目前已有建商進場整合開發，若劃入更新地區，更能加速並提高所有權人參與意願，故懇請市政府將本案納入劃定更新地區範圍內。

訴求意見  
與建議



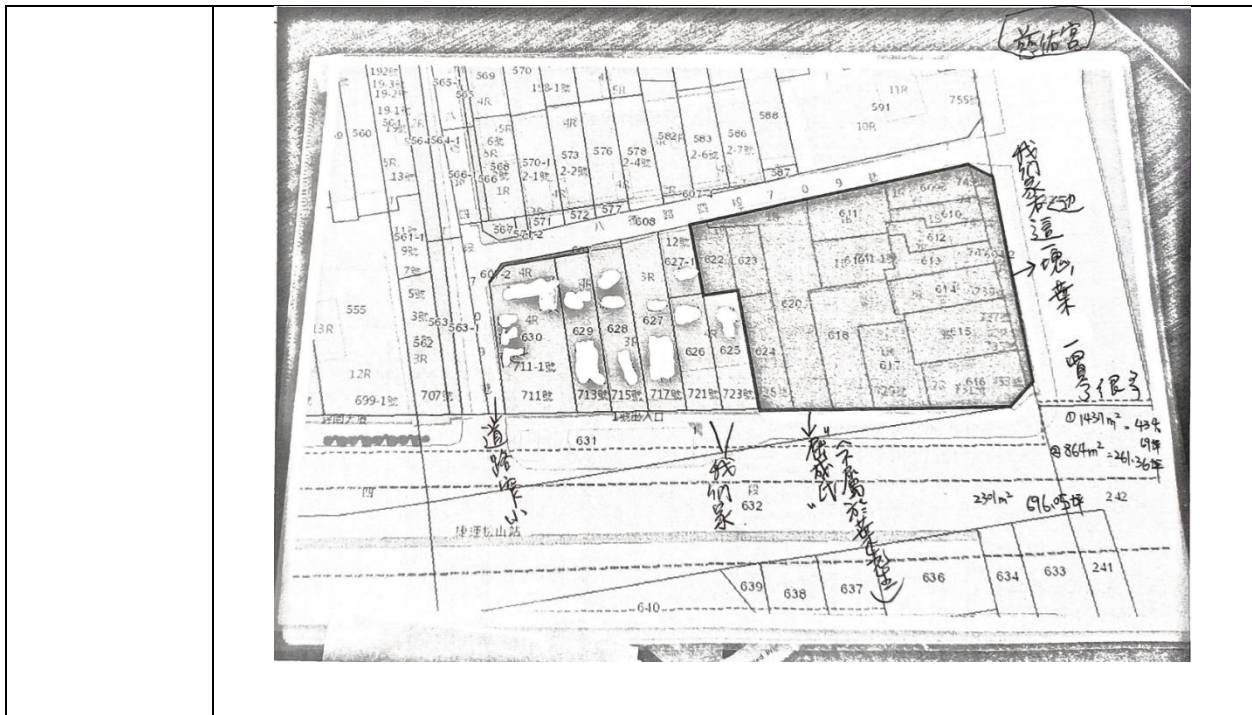
第2次 專案小組 會議市府 回應說明	陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。		
第2次 專案小組 會議建議 意見	同編號通案1。		
本次市府 回應說明	採納，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。		
委員會 決議	同編號通案1。		
編號	松山31	陳情人	傅○玉、傅黃○雪、傅○瑢、傅○垣
位置	<p>松山區寶清段七小段○地號土地 松山區八德路四段○號</p>		

訴求意見  
與建議

委員們好，我和我的家人今天想陳情：我們目前沒有意願參與新普建設和葉○一先生提的合建都更。

理由：

- 我們會願意配合市政府保確屋況無危，然後進而提升市容的美觀。但於此，我們更傾向於整建維護。
- 新普建設從去年起開始積極的遊說我們要跟他們一起都更(葉○一先生買了附近很多的土地)；當然，他們現在還沒有達到整合規定的同意比例。說實在的，這個建商我們去年才第一次見面，和他合作的大地主葉○一先生，我也不認識。但是葉○一先生以前有不少關於他房地產方面負面的新聞，都曾在各媒體被報導過。
- 都更有建蔽率的規定，蓋大樓就很可能需要考慮停車位的問題，但是我們這邊有規劃的限制(請看圖)：因為現有的道路寬度不足，致使停車位策劃有難度(如果我們要走危老都更)。
- 松山區這一塊：從現在屈臣氏右邊到慈祐宮那個方向，葉○一已買下了這塊大部分的地和建物權；其實這一塊是比較破舊的，有幾間鐵皮屋都拆了很久了，也都沒有人去處理。這一塊葉先生他們應該盡快先去處理，這樣子會幫助市容加很多分。
- 我們很願意出自己的一份力來提升市容，但是與建商合建的都更案有太多太多的規則(包括稅務方面)，細節，一般的百姓需要很多時間和足夠的智慧去了解(不一定大家都能理解中間所牽涉的方方面面)，去搞清楚。不然建商在說什，都傻傻分不清楚，更不用說想賺取豐厚利潤的建商只挑漂亮的話跟你說。所以我們目前還是：我們願意配合市府整市容，但是我們更傾向於整維——不管我們是否會符合市政府補助款的條件。

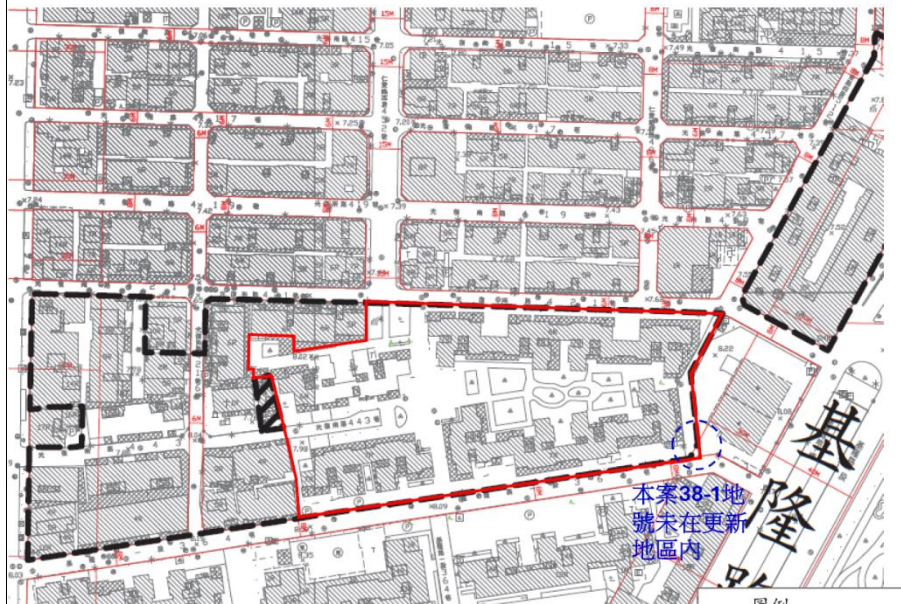
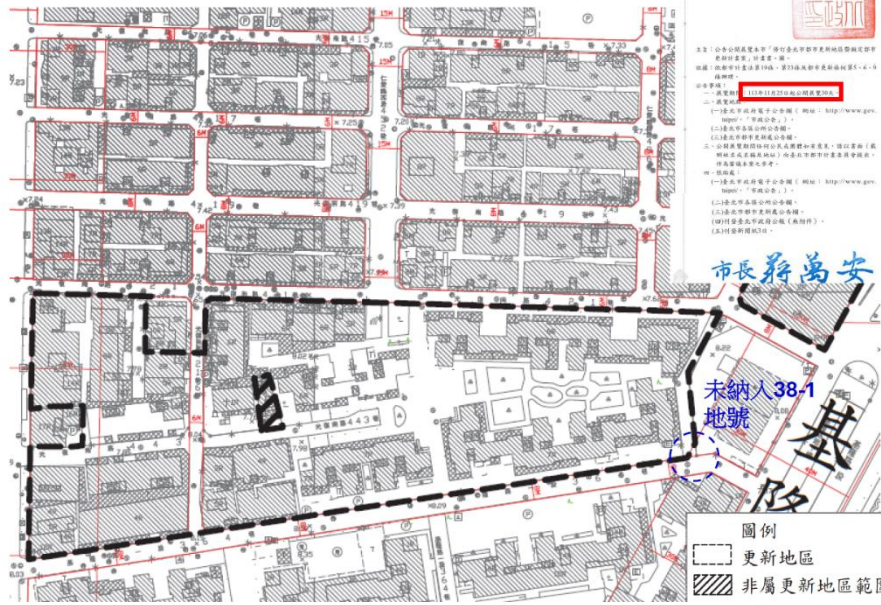


<p>第2次 專案小組 會議市府 回應說明</p>	<p>陳情內容不涉及本計畫案內容。</p>
<p>第2次 專案小組 會議建議 意見</p>	<p>同編號通案1。</p>
<p>本次市府 回應說明</p>	<p>不採納，陳情意見無涉本計畫內容，如對都更案報核之範圍有疑義，得於後續都更審議會時提出意見。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通案1。</p>

陸、信義區(1案)

案名	修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案		
編號	信義7	陳情人	洪○森
位置	<p>信義區基隆路一段364巷○號旁 信義區逸仙段三小段○地號</p> 		
訴求意見與建議	<p>有關府都新字第11360002211號函公告之臺北市公劃更新地區範圍，因本案基地更新範圍有一筆土地未被劃入公劃更新地區，此筆土地為忠駝社區同一張使照，且所有權人皆與忠駝社區相同，故應被納入本次公告之公劃更新地區，詳後附資料。</p>		

# 劃入公劃更新地區



# 本案更新範圍

臺北市政府 公告

一、公告：公告本府擬定之「臺北市各區都市更新地區範圍及更新地區公告」，自公告之日起施行。如有異議，請於公告之日起10日內，向本府都市更新處提出異議。逾期不予受理。此布。

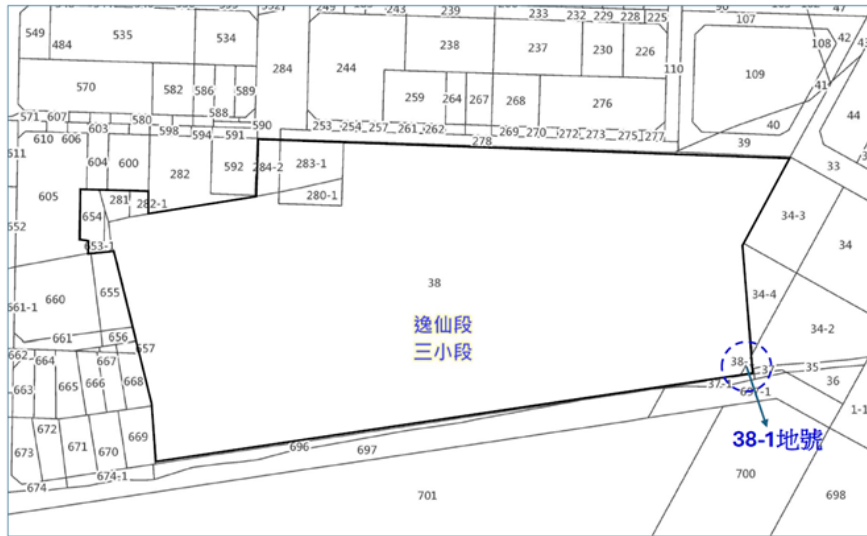
二、公告：公告本府擬定之「臺北市各區都市更新地區範圍及更新地區公告」，自公告之日起施行。如有異議，請於公告之日起10日內，向本府都市更新處提出異議。逾期不予受理。此布。

三、公告：公告本府擬定之「臺北市各區都市更新地區範圍及更新地區公告」，自公告之日起施行。如有異議，請於公告之日起10日內，向本府都市更新處提出異議。逾期不予受理。此布。

四、公告：公告本府擬定之「臺北市各區都市更新地區範圍及更新地區公告」，自公告之日起施行。如有異議，請於公告之日起10日內，向本府都市更新處提出異議。逾期不予受理。此布。

## 本案更新範圍：台北市信義區逸仙段三小段

○地號等9筆土地，面積共計13,747m<sup>2</sup>



## 38地號113年12月辦理土地逕為分割作業

- 因本案東南角一小角疑似有「商三特」故辦理土地使用分區作業

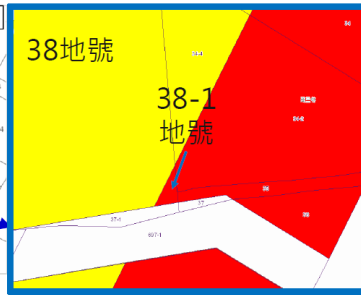
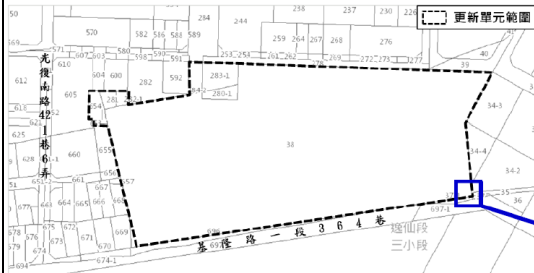
作業單位：臺北市府地政局土地開發總隊

作業結果：原38地號(13,065m<sup>2</sup>)分割為下列地號，

**38地號-13,053 m<sup>2</sup>**  
**38-1地號- 12 m<sup>2</sup>**

原38地號面積

行政區	臺北市 信義區
地政事務所	松山地政事務所
地段	0619 逸仙段三小段
地號	00380000
面積	13066.0 平方公尺
公告土地現值	469045 元/平方公尺
公告土地地價	120011 元/平方公尺



## 38地號113年12月辦理土地逕為分割作業

臺北市府都市發展局

都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明書

- 土地使用分區證明及謄本

土地登記第二類謄本 (標示部)  
 信義區逸仙段三小段 0038-0000地號

列明時間：民國113年12月25日09時44分 頁次：1

本謄本係根據申請人電子謄本，由大陸建設股份有限公司自行列印  
 謄本編號：SLANDUP，可至<http://ep.land.nt.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
 松山地政事務所 主任 李英宏  
 松山區電子第492829號  
 資料管理機關：臺北市政府地政處 臺北松山地政事務所  
 資料管理機關：臺北市政府地政處 臺北松山地政事務所

土地標示部

登記日期：民國113年12月24日  
 面積：13,053.00平方公尺  
 使用地類別：(空白)  
 公告土地現值：.....元/平方公尺  
 公告土地地價：.....元/平方公尺  
 其他登記事項：分區：0038-0001地號

臺北市府都市發展局  
 都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明書

受文者：大陸建設股份有限公司  
 發文日期：中華民國113年12月30日 北市都計證(開)字第0047221號  
 說明：一、依據臺北市都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明申請辦法辦理。  
 二、本證明書係依據本局都市計畫地籍查詢圖顯示，僅供參考之用，如為用作實地之依據，應與地籍查詢圖或都市計畫圖地籍查詢圖等資料核對為準。  
 三、申請地是否涉及軍事管(限)建設是否在國家公園保護範圍內，應由主管機關認定，又有關都市計畫各類管制規定，概依都市計畫公報及說明書辦理。  
 四、本證明有效期限為1個月，惟在上述期間內即可計畫變更時，應依公告發布實施之計畫為準。

證明內容：

段別	小段地號	現況	內	容	備註
逸仙	三 38	第四種住宅區。			本案係自 身規定 授權本 局都市 計畫利 益關係 人執行
逸仙	三 38-1	第一種商業區(依都市計畫說明書規定辦理，尚待修訂商業區計畫使用) (亦屬第一種商業區)。			

以下空白

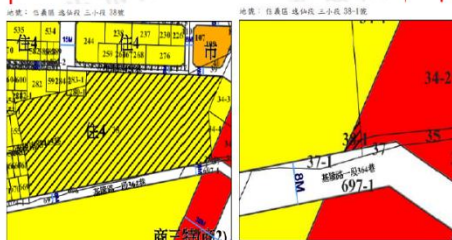
土地登記第二類謄本 (標示部)  
 信義區逸仙段三小段 0038-0001地號

列明時間：民國113年12月25日09時44分 頁次：1

本謄本係根據申請人電子謄本，由大陸建設股份有限公司自行列印  
 謄本編號：SLANDUP，可至<http://ep.land.nt.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
 松山地政事務所 主任 李英宏  
 松山區電子第492829號  
 資料管理機關：臺北市政府地政處 臺北松山地政事務所  
 資料管理機關：臺北市政府地政處 臺北松山地政事務所

土地標示部

登記日期：民國113年12月24日  
 面積：12,000.00平方公尺  
 使用地類別：(空白)  
 公告土地現值：.....元/平方公尺  
 公告土地地價：.....元/平方公尺  
 其他登記事項：分區：0038-0000地號



### 38及38-1地號建物套繪圖

建照：69建(松山)0041、使照：71使0453



※因38-1地號為本案更新範圍，且為忠駝社區(71使0453)之建築基地(因為38地號逕為分割所新增地號)，故應納入本次公告之公劃更新地區。

第2次  
專案小組  
會議市府  
回應說明

陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。

第2次  
專案小組  
會議建議  
意見

同編號通案1。

本次市府  
回應說明

採納，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。

委員會  
決議

同編號通案1。

## 柒、大安區(5案)

案名	修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案		
編號	大安8	陳情人	易○豪
位置	<p>大安區瑞安段二小段○地號 大安區瑞安街○號跟○號間之空地</p>		
訴求意見 與建議	<p>第1次陳情(113.12.18) 本人訴求是，未來該土地(大安-2)進行都市更新申請時，是否強制要求申請提供社會住宅？</p> <p>與其他土地(如編號大安-1、大安-3、大安-4、大安-6、大安-7、大安-8)相比，這些土地的所有者可以自行決定是否申請社會住宅，並不需要強制要求，而(大安-2)的土地也應該同樣擁有這樣的選擇權。</p> <p>根據113年11月19日府都新字第11360002211號公開展覽文件，修定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案，第34頁和第37頁中，將該土地納入113年增劃的都市更新地區範圍。(大安-2)</p> <p>附件一：各行政區更新地區實質再發展構想第64頁(4). 社會住宅：「為照顧弱勢族群之居住權益，除大安-2更新地區範</p>		

圍含『信義路整建住宅基地』及大安-5更新地區範圍含『大安區通化段1-5小段遷建住宅基地』應優先提供公共住宅外，配合本府全方位公共住宅政策，建議於各更新地區優先提供公共住宅空間。」

文件第64頁提到，為了照顧弱勢族群的居住權益，某些更新地區（如大安-2）應優先提供公共住宅。然而，易○豪認為這項規定不應強制要求他所擁有的土地在未來的都市更新中一定要提供社會住宅。

總結來說，易○豪訴求的是希望在未來的都市更新計畫中，對大安-2的土地不應強制要求提供公共住宅，並讓土地所有者有更多選擇權。

第2次陳情(113.12.20)


根據113年11月19日府都新字第11360002211號公開展覽文件，修定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案，第34頁和第37頁中，將該土地納入113年增劃的都市更新地區範圍。(大安-2)

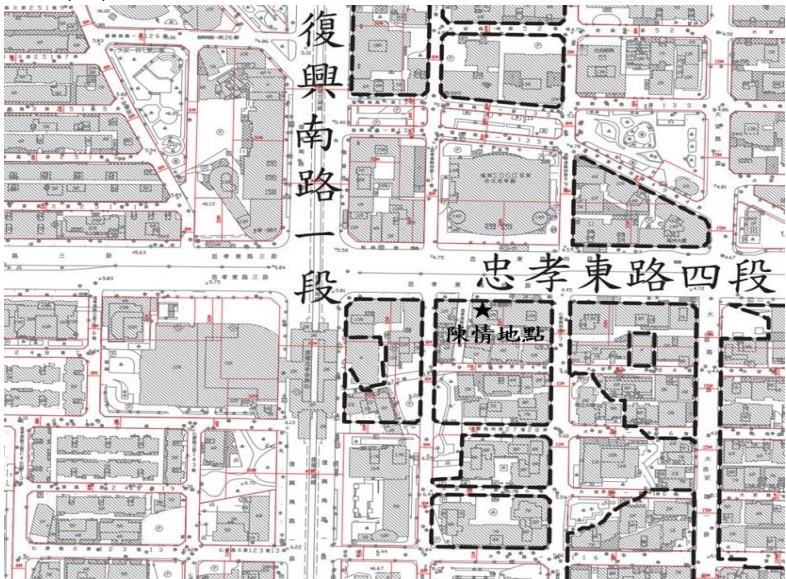
附件一：各行政區更新地區實質再發展構想第64頁(4). 社會住宅：「為照顧弱勢族群之居住權益，除大安-2更新地區範圍含『信義路整建住宅基地』及大安-5更新地區範圍含『大安區通化段1-5小段遷建住宅基地』應優先提供公共住宅外，配合本府全方位公共住宅政策，建議於各更新地區優先提供公共住宅空間。」

陳情人易○豪的土地位於大安區瑞安段二小段○地號(編號大安-2)。

本人該土地(大安-2)未來進行都市更新申請時，是否強制要求申請提供社會住宅(文件第64頁)？

本人與其他土地(如編號大安-1、大安-3、大安-4、大安-6、大安-7、大安-8)相比，這些土地的所有者可以自行決定是否

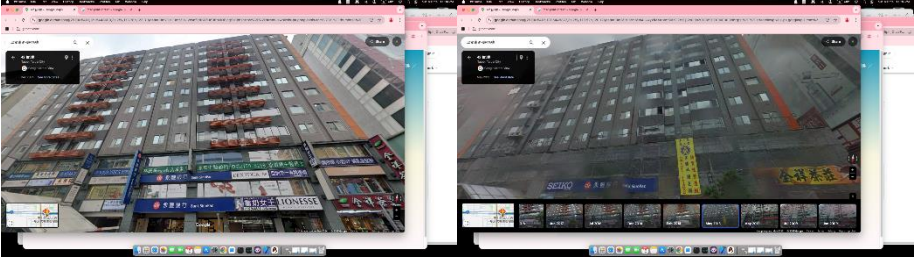
	<p>申請社會住宅，並不需要強制要求，而(大安-2)的土地也應該同樣擁有這樣的選擇權。</p> <p>總上所述，易○豪訴求的是希望在未來的都市更新計畫中，對大安-2的土地不應強制要求提供公共住宅，並讓土地所有者有更多選擇權(如編號大安-1…等)。實感德便。</p>		
第2次專案小組會議市府回應說明	有關臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或其他公益設施(包含社會住宅)，僅鼓勵建議性質，並無強制性。		
第2次專案小組會議建議意見	同編號通案1。		
本次會議市府回應說明	不採納，陳情意見無涉本計畫內容，且臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或其他公益設施(包含社會住宅)，僅鼓勵建議性質，並無強制性。		
委員會決議	同編號通案1。		
編號	大安17	陳情人	郭○華
位置	<p>大安區四維路134巷○號、四維路○號、四維路154巷○號</p> 		

訴求意見 與建議	<p>第1次陳情(113.12.13) 台北市大安區四維路134巷、154巷、四維路是否劃入113年增劃更新地區。</p> <p>第2次陳情(113.12.31) 希望增劃大安區四維路134巷○號、四維路○號、四維路154巷○號所圍範圍，併入113年增劃大安區-大安-2-捷運大安站、科技大樓站周邊更新地區。</p>		
第2次 專案小組 會議市府 回應說明	陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。		
第2次 專案小組 會議建議 意見	同編號通案1。		
本次會議 市府回應 說明	採納，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。		
委員會 決議	同編號通案1。		
編號	大安19	陳情人	林○俐
位置	<p>大安區忠孝東路四段○號</p> 		

<p>訴求意見 與建議</p>	<p>第1次陳情(114.01.01)</p> <p>致：台北市政府都市更新處</p> <p>主旨：針對本區域被劃入都市更新範圍之質疑與訴求</p> <p>敬啟者：</p> <p>您好，我們是台北市大安區忠孝東路四段○號之居民。在近期公告的都市更新計畫中（府授都新字第11360002212號），我們得知本區域被劃入都市更新範圍。然而，經過詳細檢視相關條例與本區域的實際情況後，我們對此劃定的正當性產生高度質疑，並請貴處正視以下問題與訴求：</p> <p>一、質疑劃定更新地區之正當性</p> <p>1. 非弱勢社區</p> <p>本區居民大多數為中產階級，經濟條件穩定，並未符合《都市更新條例》第8條中提及的「弱勢社區」標準。</p> <p>2. 無重大公共建設需求</p> <p>本區並無重大交通建設、捷運系統、公共設施等規劃，無法判定此區域劃入都市更新範圍的必要性。</p> <p>3. 非危險建築物或受災戶</p> <p>本區房屋結構堅固，近期亦進行修繕與拉皮，絕非危老建築或受地震災害影響的高風險建築。</p> <p>二、對潛在利益輸送之擔憂</p> <p>本區並無顯著的更新需求，卻被市政府強制納入都市更新計畫，令人擔憂是否存在圖利特定團體或開發商的可能性。希望貴處公開透明地說明此區被劃入更新範圍的具體評估標準，決策過程，避免不必要的疑慮與社會信任危機。</p> <p>我們懇請貴處正視上述問題，並以公平、公開的態度回應居民的合理訴求。</p> <p>此致 台北市政府都市更新處</p> <p>敬禮</p>
	<p>第2次陳情(114.03.16)</p> <p>敬啟者：</p> <p>您好，我們是台北市大安區忠孝東路四段○號之居民。在近期公告的都市更新計畫中（府授都新字第11360002212號）大安區復興二小段○地號，我們得知本區域被劃入都市更新範圍。我們反對此劃定都更的正當性，請貴處正視以下問題與訴求：</p>

	<p>這一區的大安區復興二小段○地號忠孝東路4段○號，不需要都更。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 非弱勢社區，而且多是有錢階級 本區居民大多數為中產階級，經濟條件穩定，大多住戶多是房東擁有兩三戶，或許是很貪心還想再和建商再撈一筆，完全不符合《都市更新條例》第8條中提及的「弱勢社區」標準。</li> <li>2. 無重大公共建設需求 本建物並無重大交通建設、捷運系統、公共設施等規劃，無法判定此區域需要劃入都市更新範圍的必要性。</li> <li>3. 非危險建築物或受災戶 本區房屋結構堅固，近期亦進行修繕與拉皮，絕非其他危老建築或受地震災害影響的高風險建築。</li> <li>4. 公費拉皮 已經在十年前利用過公家政府的錢拉過皮修改外觀，已經拉過皮現在還要再來坑政府，浪費資源。</li> <li>5. 對潛在利益輸送之擔憂 本區並無顯著的更新需求，卻被市政府強制納入都市更新計畫，或許有住屋委員和建商好關係，搓湯圓裡應外合，令人擔憂是否存在圖利特定團體或開發商的可能性。</li> </ol> <p>我相信台北有多處非常老舊的社區需要都更。但是這個地號的建物實在是很美觀又硬挺，不需要浪費資源都更。</p> <p>我們懇請貴處正視上述問題，並以公平、公開的態度回應居民的合理訴求。</p>
<p>第2次 專案小組 會議市府 回應說明</p>	<p>本次係依都市更新條例第6條規定情形檢視優先劃定更新地區，無圖利之情形，爰不採納。</p>
<p>第2次 專案小組 會議建議 意見</p>	<p>同編號通案1。</p>

<p>本次會議 市府回應 說明</p>	<p>不採納，本府依都市更新條例第6條辦理「優先劃定更新地區」，無圖利之情形。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通案1。</p>		
<p>編號</p>	<p>大安20</p>	<p>陳情人</p>	<p>林○全</p>
<p>位置</p>	<p>大安區復興段二小段○等地號12筆</p> 		
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>第1次陳情(114.01.06) 我要反對這個 <a href="https://www.arch.org.tw/Laws/bulletin_more?id=fb0ef25586864db98a03212229e5e322">https://www.arch.org.tw/Laws/bulletin_more?id=fb0ef25586864db98a03212229e5e322</a> 發文字號府授都新字第11360002212號 收文字號北市師會字第4678號  檢送本市「修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」 公開展覽計畫書、圖各1份 我反對大安區復興二小段○號等地號12筆土地公辦都市更新</p>		

	<p>1- 建築物目前沒有結構問題。</p> <p>2- 45%以上的住戶目前反對都市更新-政府何必幫忙建商壓迫反對的住戶。</p> <p>3- 都市更新後建築物必須退縮。旁邊目前租給 LULUMON 忠孝東路4段○號，錢櫃旁邊那棟在法定空地的違章建築物不同意一起都市更新，之後那棟就凸出來會影響城市美觀。</p>
	<p>第2次陳情(114.03.15)</p> <p>反對府授都新字第11360002212號/大安區復興二小段○等地號12筆土地公辦都市更新</p> <p>我是大安區復興二小段○地號地主，忠孝東路4段○號屋主。我反對訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案-府授都新字第11360002212號（編號大安20）。除了我上次提到都市更新會影響城市美觀因為新的建築物要退縮，而且旁邊的違章建築物忠孝東路4段○號拒絕都市更新，所以違章建築物會自己獨自在前面，而新的建築物在後面。目前忠孝東路4段○號沒有結構問題，不需要迫切都市更新。</p> <p>我現在還要補充這棟建築物忠孝東路4段○號2013年才拿了台北市政府的補助維修外觀，用了還不到12年政府就鼓勵都市更新。根本就是浪費資源。</p> 
	<p>第3次陳情(114.09.26)</p> <p>主旨：反對府授都新字第11360002211號/大安區復興二小段○等地號12筆土地公辦都市更新</p> <p>一、依據府授都新字第11360002211號公告，貴府將大安區復興二小段○等12筆土地納入公辦都市更新計畫（大安-3）。</p> <p>二、上述基地範圍內之既有建築物，近年已多次由結構技師進行專業安全鑑定與評估，均確認建築物結構安全、無立即危險。依現況並無《都市更新條例》第5條第1項所</p>

	<p>稱「建築物傾頹、損壞或其他危險狀況」之情形，自無迫切更新之必要。</p> <p>三、依《都市更新條例》第6條規定，都市更新應以「改善公共安全、生活環境及增進公益」為前提。本案建物既已證明安全，強行納入優先公辦都更，不僅欠缺「公益性」及「必要性」基礎，更違反比例原則。</p> <p>四、都市更新不應流於形式或資源錯置。本案如貿然推動，恐造成下列不當影響：</p> <p>（一）破壞現有商圈生態：目前區域內商業活動活絡，若強制推動都更，將迫使店家遷離，造成商圈斷層，影響原有經濟發展。</p> <p>（二）破壞都市景觀與歷史紋理：現有街廓與建築樣貌已形成獨特都市風貌，倘若推動都更，將抹煞城市原有的美觀與人文特色。</p> <p>（三）浪費公共資源：在真正需要更新（如老舊、危險或結構不良建築）仍待處理的情況下，將有限資源錯置於安全建築，並不合理。</p> <p>五、依《都市更新條例》第19條，主管機關指定更新地區應符合「公益性」與「必要性」。本案顯已欠缺上述要件，請貴府重新審慎評估，撤銷或排除該基地之優先公辦都更（大安-3）計畫。</p> <p>結語： 都市更新應以維護公共安全與改善生活品質為核心，而非犧牲既有安全建物、破壞商圈與城市景觀之手段。本案既無危險建築之疑慮，亦無迫切更新之必要，懇請貴府取消本案列入優先公辦都更之決定，以維護居民居住安定權益與城市均衡發展。</p>
<p>第2次 專案小組 會議市府 回應說明</p>	<p>本次係依都市更新條例第6條規定情形檢視優先劃定更新地區，無圖利之情形，爰不採納。</p>
<p>第2次 專案小組 會議建議 意見</p>	<p>同編號通案1。</p>

<p>本次會議 市府回應 說明</p>	<p>不採納，本府依都市更新條例第6條辦理「優先劃定更新地區」，無涉更新意願之情形。 後續如對都更案報核之範圍有疑義，得於都更審議會時提出排除或加入之意見。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通案1。</p>		
<p>編號</p>	<p>大安22</p>	<p>陳情人</p>	<p>財團法人台灣電信協會</p>
<p>位置</p>	<p>大安區懷生段二小段○地號 大安區信義路三段111巷○號 大安區信義路三段99巷以東、信義路三段111巷以西、信義路三段111巷16弄以北以及建國南路一段307巷以南所為街廓範圍土地。</p>		
<p>訴求意見 與建議</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為復甦都市機能，具體改善居住環境與景觀，增進公共利益，建請將本協會轄管之上述土地，一併納入旨案劃定為公劃更新地區。</li> <li>2. 街廓內多數建築物已達半世紀之久，存在安全隱憂，且具備防災型都市更新之申請條件；另該街廓面積達6,200餘</li> </ol>		

平方公尺，且本案相鄰之街廓即為信義市場公辦都市更新案，又鄰近大安森林公園、大安雙捷運站周邊多處皆已劃定為更新地區，宜整體規劃開發、促進更新族群效益。

3. 再者，基地鄰近雙捷運站周邊，亦適合申請市府推動捷運TOD發展政策。
4. 考量本基地位於信義路周邊及鄰近建國高架橋，懇請貴局協助將上述範圍劃入更新地區，整體街廓規劃與有效開發，藉此串聯整體開發，推進後續公辦都市更新事業，引入公益設施或社會住宅，提高土地使用效益並增進地區發展機



大安區-大安-2-捷運大安站、科技大樓站周邊更新地區(1/2)



第2次  
專案小組  
會議市府  
回應說明


陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。

<p>第2次 專案小組 會議建議 意見</p>	<p>同編號通案1。</p>
<p>本次市府 回應說明</p>	<p>採納，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通案1。</p>

捌、文山區(5案)

案名	修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案		
編號	文山5	陳情人	林○榮
位置	<p>文山區萬芳段三小段○地號 文山區秀明路一段19巷3弄○號</p> 		
訴求意見 與建議	希望本地段地號可納入更新地區。		
第2次 專案小組 會議市府 回應說明	陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。		
第2次 專案小組 會議建議 意見	同編號通案1。		
本次會議 新增市府 回應說明	採納，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。		
委員會 決議	同編號通案1。		

編號	文山6	陳情人	明興里鄰健民里長
位置	文山區秀明路一段19巷3弄○號 		
訴求意見 與建議	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 該處緊臨已劃設區域(木柵路二段16巷○號)，且該地旁正在進行都更工程。</li> <li>2. 若該處錯過這次機會，爾後恐成都更孤兒。</li> </ol>		
第2次 專案小組 會議市府 回應說明	陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。		
第2次 專案小組 會議建議 意見	同編號通案1。		
本次會議 新增市府 回應說明	採納，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。		
委員會 決議	同編號通案1。		

編號	文山7	陳情人	萬○勳
位置	文山區萬芳段三小段○地號 文山區秀明路一段79號1弄○號 		
訴求意見 與建議	華夏六村都是屋齡接近50年2層平房，範圍廣闊，接近九千坪，但村內有10米計畫道路穿過，所以全村分成3個區塊，不在同一個完整街廓。 但其中至少有一個區塊有狹長不易防火搶救巷弄，相信這狀況增加被劃定的急迫需要，全村建物完成於同一時期，有安全危險，是否能將此情形適用到全村加分？		
第2次 專案小組 會議市府 回應說明	陳情範圍經評估具更新潛力，爰已劃入本次劃定更新地區。		
第2次 專案小組 會議建議 意見	同編號通案1。		
本次會議 新增市府 回應說明	採納，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。		
委員會 決議	同編號通案1。		

編號	文山9	陳情人	台北市華夏六村管理委員會(聯絡人：曾○平)
位置	<p>文山區秀明路一段103巷3弄○號</p> 		
訴求意見 與建議	<p>主旨：檢陳本村公辦都市更新意願書、臺北市都市計畫委員會公民或團體意見表，請惠予協助轉陳臺北市都市計畫委員會，請查照。</p> <p>說明：  一、依據都市計畫法第19條及都市更新條例第5條辦理。  二、臺北市政府公開展覽之都市計畫案，經調查本村多數村民表達公辦都市更新之意願，陳請臺北市都市計畫委員會審議都市計畫時，納入本村更新地區劃定之參考。</p>		
第2次 專案小組 會議市府 回應說明	<p>陳情範圍經評估具更新潛力，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>		
第2次 專案小組 會議建議 意見	<p>同編號通案1。</p>		

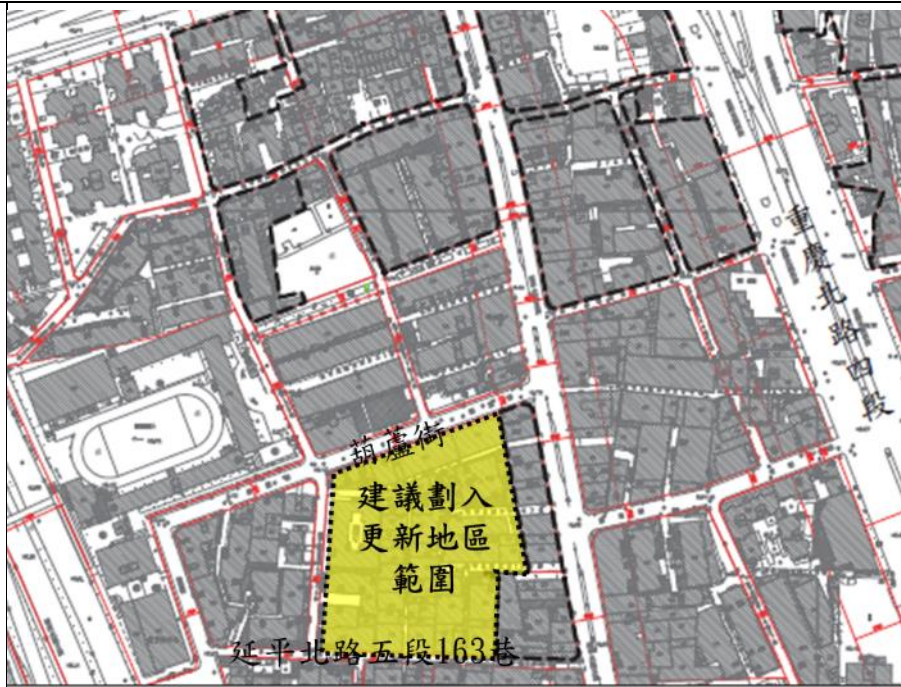
<p>本次會議 新增市府 回應說明</p>	<p>採納，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通案1。</p>		
<p>編號</p>	<p>文山12</p>	<p>陳情人</p>	<p>張○豐</p>
<p>位置</p>	<p>文山區木柵段二小段○地號</p> 		
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>本人持有木柵段二小段○地號土地，經查位於107年12月10日府都新字第10720232311號公告發布實施劃定之「臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案-文山-6捷運 Y2A 站周邊更新地區」及113年11月19日府都新字第11360002211號公告公開展覽之「修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」內。</p> <p>本區屋齡老舊、產權複雜，住戶多年來積極推動整合改建，期盼透過都市更新改善居住環境與生活品質。惟因土地涉及兩種使用分區，於112年由開發總隊逕為分割，致分割後之道路用地(同段同小段○地號)，僅部分位於公劃地區範圍內，造成範圍疑義。另因○由○地號分割出來，兩筆地號為</p>		

	<p>相同地主，該地號地主懇請相關主管機關協助將未徵收之計畫道路用地完整納入公劃地區範圍以維護他們的權益，俾利本案順利推動，促進地方發展與市容更新。</p>
<p>第2次 專案小組 會議市府 回應說明</p>	<p>陳情範圍為107年已劃定更新地區。</p>
<p>第2次 專案小組 會議建議 意見</p>	<p>同編號通案1。</p>
<p>本次會議 新增市府 回應說明</p>	<p>採納，陳情範圍業於107年劃定更新地區。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通案1。</p>

玖、士林區(4案)

案名	修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案		
編號	士林2	陳情人	士林區葫蘆里辦公處
位置	<p>「士林-3」更新地區葫蘆街南側部分地區</p> 		
訴求意見與建議	<p>主旨：有關臺北市政府公告府都新字第11360002211號「修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」申請擴大本里區域公劃區域範圍陳情案</p> <p>說明：</p> <p>一、本里申請範圍如附件。</p> <p>二、本里申請區域因許多建築物已年代久遠、窳陋、排列不當及道路彎曲狹小，且許多都有結構上安全及影響消防救災等因素，希望貴處於本次修訂都市更新計畫案增加本里申請之範圍。</p> <p>三、本申請區域老舊建物已年代久遠，巷弄狹小、缺乏開放空間、恐有影響防災救災之虞，希望能透過都市更新修正為更新地區，可提高都市更新重建之機會，使居住環境品質更安全。如再不進行更新只會造成城市的醜陋之像及安全疑慮，本區域也因面前道路寬度之影響，導致救災之虞。且產權人數複雜造成無法進行更新，另增加之範圍，使用分區屬住三，容積225%，取得分配少且人數又複雜也是造</p>		

	<p>成遲遲無法更新的主要問題，特請貴處長官們，能體恤住戶之困難，爰此因素，特請協助辦理增加擴大本里區域公劃範圍，本人謹里民住戶致感謝之意。</p> <p>士林區-士林-3-捷運Y24站暨社子市場周邊更新地區</p> 		
<p>第2次 專案小組 會議市府 回應說明</p>	<p>陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>		
<p>第2次 專案小組 會議建議 意見</p>	<p>同編號通案1。</p>		
<p>本次會議 市府回應 說明</p>	<p>採納，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通案1。</p>		
<p>編號</p>	<p>士林13</p>	<p>陳情人</p>	<p>柯○吉</p>
<p>位置</p>	<p>士林區海光段二小段○地號等</p>		



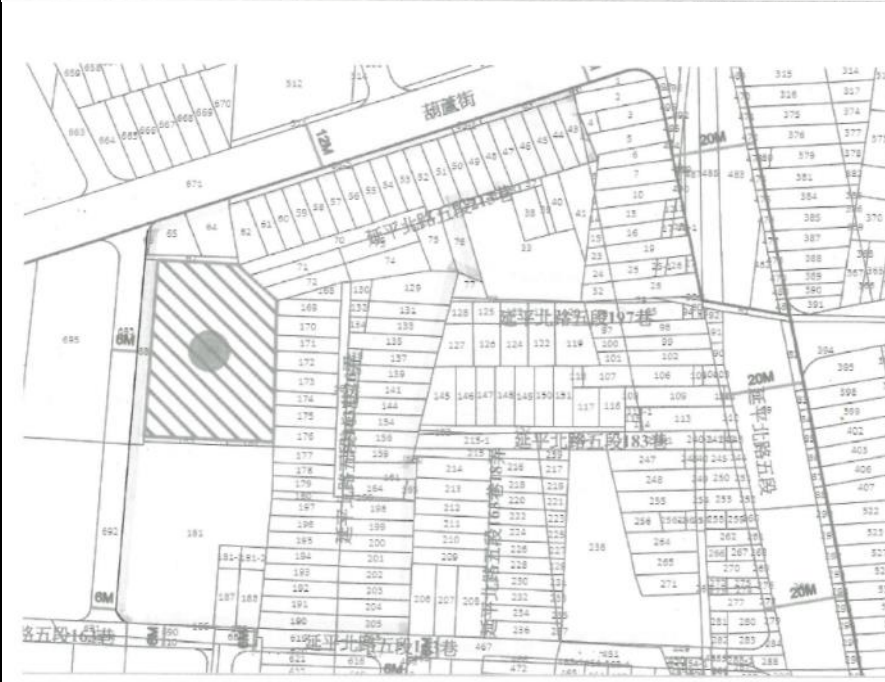
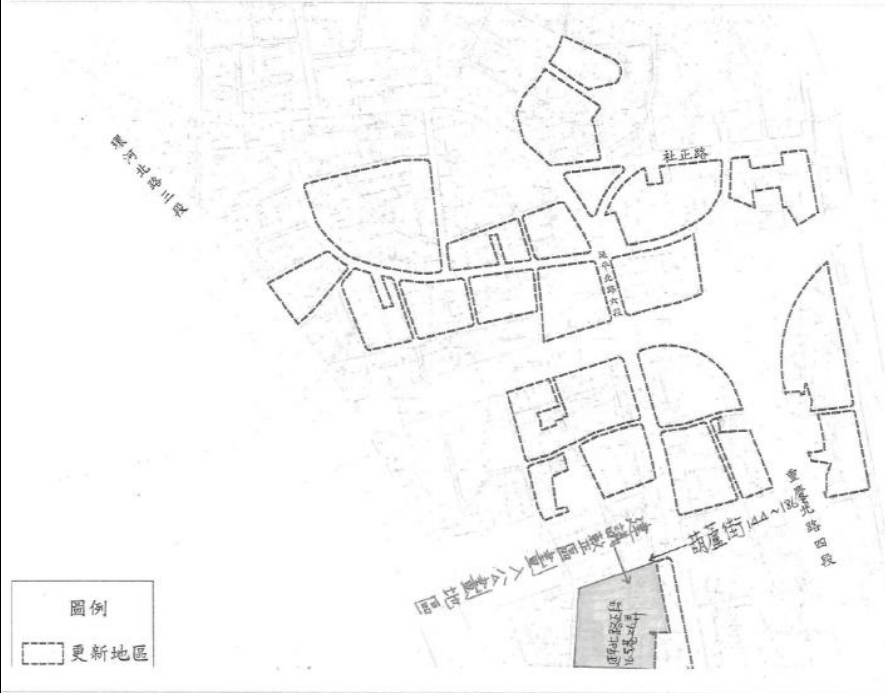
訴求意見  
與建議

主旨：有關臺北市政府公告府都新字第11360002211號「修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」申請擴大本里區域公劃區域範圍，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、本區申請範圍如(附件一、二)。
- 二、本申請區域因許多建築物已年代久遠、窳陋、排列不當及道路彎曲狹小且許多都有結構上安全及影響消防救災等等因素，希望貴府(處)於本次修訂都市更新計畫案增加本區為公劃區域申請之範圍。
- 三、本區老舊建物已年代久遠，巷弄狹小、缺乏開放空間、恐有影響防災救災之虞，希望能透過都市更新修正為更新地區，可提高都市更新重建之機會，使居住環境品質更安全，如再不進行更新只會造成城市的醜陋之象及安全疑慮，本區也因面前道路寬度之影響，導致本區救災之虞且產權人數複雜造成無法進行更新，另增加之範圍，使用分區屬住三，容積225%，取得分配少且人數又複雜也是造成遲遲無法更新的主要問題，特請貴府及各局處長官們，能體恤住戶之困難，爰此因素，特請協助辦理增加擴大本里區域公劃範圍，本人謹里民住戶致感謝之意。

士林區-士林-3-捷運Y24站暨社子市場周邊更新地區



第2次  
專案小組  
會議市府  
回應說明

陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。

第2次  
專案小組  
會議建議  
意見

同編號通案1。

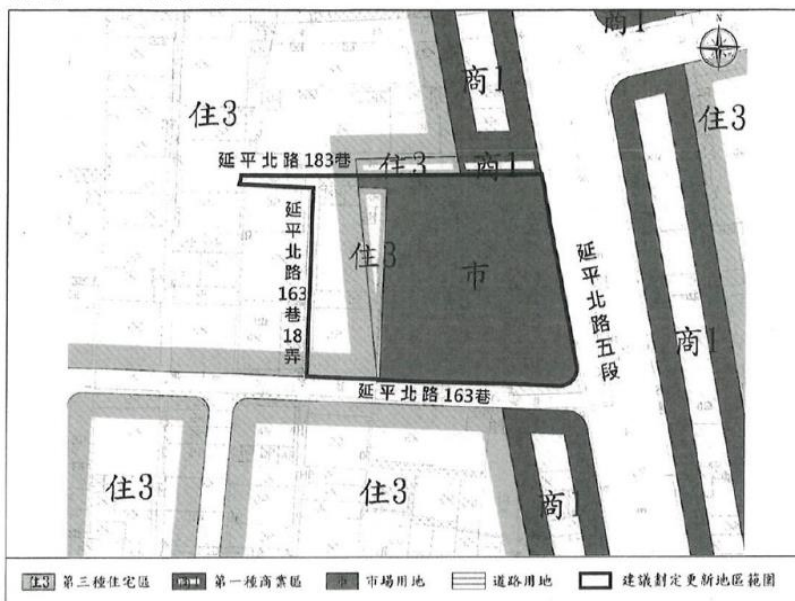
<p>本次會議 市府回應 說明</p>	<p>採納，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通案1。</p>		
<p>編號</p>	<p>士林14</p>	<p>陳情人</p>	<p>楊○璇</p>
<p>位置</p>	<p>士林區海光段二小段○地號等土地</p> 		
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>1. 環境現況說明：          本土地所屬街廓位於臺北市士林區葫蘆里，延平北路五段、延平北路五段163巷、延平北路五段163巷18弄及延平北路五段183巷所圍之街廓內。土地使用分區為第三種住宅區及市場用地（詳附圖一）。本街廓內屋齡多為50年以上，建物為1~2層樓加強磚造及鋼筋混凝土造建物，現況為商業及住宅使用（詳附圖二）。</p> <p>2. 需劃定更新地區理由：          本街廓內之葫蘆堵市場過去作為鄰里型商業中心，現今隨著消費型態轉變，漸失服務機能。隨當地居住需求增加，市場周邊住宅使用逐向市場用地擴展，造成兩者使用空間及土地衝突，且區內多為老舊建築物，街廓東側之消防通道亦受鐵棚遮蔽及兩側攤販占用，造成整體環境品質降低具公共安全疑慮；另因應區內未設置停車空間，住戶車輛多停放至既</p>		

有巷道內，有礙人車通行暨影響消防救災。爰需透過都市更新機制，促進土地有效利用，提升居住環境與品質，並可透過留設充足之人行空間，提供地區較安全之通行環境，以創造有序、安全之居住環境，進而復甦周邊環境都市機能。

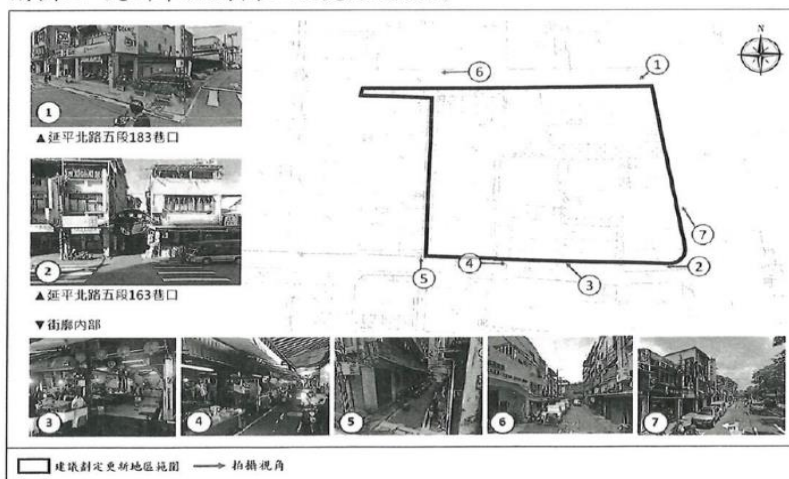
### 3. 建議事項：

建議劃定範圍為符合都市更新條例第六條第一、二、三款規定，詳附圖三。

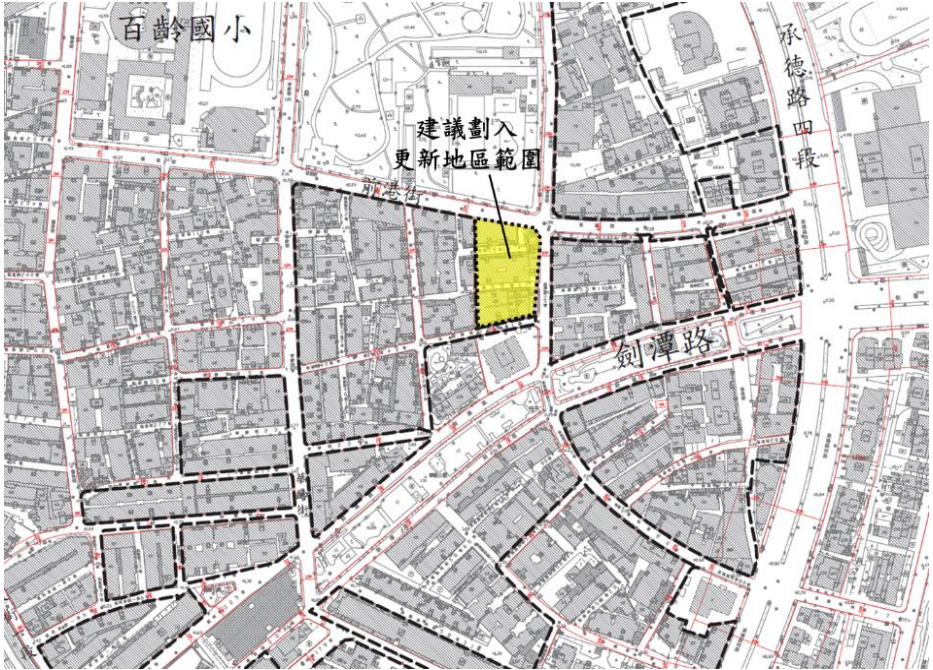
附圖一 土地使用分區圖



附圖二 更新單元周圍土地使用現況圖



	<p style="text-align: center;">附圖三 更新單元地形套繪圖</p> 		
<p>第2次 專案小組 會議市府 回應說明</p>	<p>陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>		
<p>第2次 專案小組 會議建議 意見</p>	<p>同編號通案1。</p>		
<p>本次會議 市府回應 說明</p>	<p>採納，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通案1。</p>		
<p>編號</p>	<p>士林15</p>	<p>陳情人</p>	<p>詹○傑</p>

<p>位置</p>	<p>士林區百齡段五小段○地號所在整個街廓範圍</p> 
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>請臺北市政府將士林區百齡段五小段121地號所在整個街廓範圍納入更新地區範圍(如附圖一)，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 上述範圍位於第一種商業區，很多是民國六十幾年就興建的建築物，屋齡十分老舊，範圍內有好幾個建造執照都只有一半被劃入士林-6「捷運劍潭站周邊暨劍潭一、二期整建住宅更新地區」，另一半沒有被劃入，忽略了整體性(如附圖二)。</li> <li>2. 上述範圍現況多為五樓之公寓，建物之間巷弄狹小，且棟距很近，周邊類似的地區都已經劃為更新地區了，本範圍應一併劃入。</li> <li>3. 上述範圍與捷運劍潭站距離不到400公尺，符合 TOD 第1級場站500公尺範圍內的條件(如附圖三、附圖四)。</li> </ol> <p>請臺北市政府幫忙評估，看看能否將整個街廓一起劃入更新地區。</p> <p><b>【附圖一】建議納入更新地區範圍</b></p>

士林區-士林-6-捷運劍潭站周邊暨劍潭一、二期整建住宅更新地區(1/2)



【附圖二】範圍內建造執照位置



【附圖三】範圍與捷運劍潭站量測距離

表1 TOD2.0 政策第1級場站與第2級場站

	第1級場站	第2級場站
核心區 (150公尺內)	龍山寺、西門、台北車站／台鐵台北車站、善導寺、忠孝新生、忠孝復興、忠孝敦化、國父紀念館、市政府、永春、後山埤、昆陽、南港／台鐵南港車站、南港展覽館、動物園、大安、南京復興、劍南路、南港軟體園區、景美、萬隆、公館、台電大樓、古亭、中正紀念堂、小南門、北門、中山、松江南京、台北小巨蛋、南京三民、松山／台鐵松山車站、東門、行天宮、中山國小、民權西路、大橋頭、廣慈／奉天宮、象山、台北101／世貿、信義安和、大安森林公園、台大醫院、雙連、圓山、劍潭、士林、芝山、明德、石牌、唭哩岸、奇岩、北投、新北投、復興崗、忠義、關渡、台鐵萬華車站	木柵、萬芳社區、萬芳醫院、辛亥、麟光、六張犁、科技大樓、中山國中、松山機場、大直、西湖、港墘、文德、內湖、大湖公園、葫洲、東湖、植物園、廈安、加蚋、Y1A、Y2A、Y3、Y4、Y24、Y25、Y27、Y28、Y30、Y31、Y32、Y33、Y34、Y35、Y39
一般區 (150至500公尺內)		

備註：第1級場站核心區權重為4分、第2級場站核心區權重為3分、第1級場站一般區權重為2分、第2級場站一般區權重為1分。

<p>第2次 專案小組 會議建議 意見</p>	<p>同編號通案1。</p>
<p>本次會議 市府回應 說明</p>	<p>採納，陳情範圍符合本次劃定原則，爰已劃入本次劃定更新地區。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號通案1。</p>