

「修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」

第 1 次專案小組會議紀錄

會議時間：中華民國 114 年 10 月 2 日（四）下午 2 時

會議地點：市政大樓 N206 審議室

主席：邊泰明委員（召集人）

記錄：王傳榮

出席委員及列席單位人員：（詳如後附）

專案小組建議意見：

- 一、有關市府所提劃定原則及評估指標，經申請單位說明係依都市更新條例訂定 6 大原則、9 項指標。經歸納民眾陳情意見，未納入部分包括計劃道路未納入或受山限區影響等是否有彈性調整空間係屬細節考量，尚毋須調整整體劃定原則。本案劃定原則與評估指標，原則同意依市府所提。
- 二、公民或團體陳情意見，經市府評估已納入本次更新地區之案件，原則同意市府回應意見，後續請作業單位安排專案小組現勘，再行就未納入或部分未納入案件，召開專案小組會議。

委員發言摘要

劉玉山委員

1. 有關劃定原則及評估指標，應該是經過幾次修訂的結果，個人沒什麼意見。民眾很關心本案，擔心如本次沒劃入更新地區，又要等很多年，但其實劃更新地區並不一定就會進行都更，因為還有許多條件。能否在劃定原則或評估指標中，加入同意比例非常高、無其他問題之條件下，以鼓勵性質考慮優先劃入？
2. 本案人民陳情意見有 170 件之多，今天到場陳述的應該多為未納入或是部分未納入的，建議業務單位先行歸類，例

如位屬於山限區、保護區、或是僅一小部分未劃入的類型，也可以選幾個地點現勘，有助於後續討論。

3. 經更新處說明，該原則所依據的《都市更新條例》第6條之內容相當嚴謹，內容無規範都更意願部分，似無法加入鼓勵性質之權重，故同意市府所提之劃定原則及評估指標。

羅孝賢委員

1. 個人對劃定原則及評估指標無太大意見，但有原則就會有例外(即彈性)，針對這些例外的認定標準，是否有相關規範，像是法規規定等？例如華夏六村是否有調整的彈性，或山限區、山坡地是否已有明確規範無法變動？建議先界定絕對與相對的因子，較容易瞭解。
2. 本案陳情案很多，可先將陳情意見歸類，陳情案處理的一致性很重要，相同案件類型應有一致性的處理方式。
3. 更新地區劃設的影響及效果為何？是否劃入更新地區就一定會辦都更？民眾陳情似乎對政府較有信心，希望政府主導都更，但公辦都更建議是否也應考量市府能量限制？

林莉萍委員

1. 本案第一次大會審議時，提及倘民眾同意比例高者，應給予鼓勵，後來有討論較確切的原則，並劃定部分地區為具潛力之更新地區，而其中一項劃定原則即為需整合到一定程度。更新處當時表示倘民眾未提出陳情，就無法得知其整合程度及情形。
2. 本案是否有先檢討107年劃定之更新地區，至今都市更新不成案的可能潛在原因為何？個人猜想應為整合問題。若面臨建築物結構安全及窳陋問題其實屬於都市防災問題，如同今日陳情人表示多有達到這項指標，現在災害多，無論人為或天然災害。建議既然都經過大會討論後都更處把原則和指標都經過檢討了，那在評估計算時，可以考慮原則

不一定需全部核算並達到一定分數以上，可同時考慮幾項重要的必要條件達成(尤其是第 1 和 2 點)搭配整合一定程度這個潛力要件，這樣來給予鼓勵。

蘇瑛敏委員

1. 有陳情人提到現在整個社區當初同時興建屬同樣條件，惟現今小部分地籍位於山限區需被剔除公劃都更範圍，個人覺得類似同批同社區興建案例是值得重新斟酌。
2. 個人早在都更條例制定後即參與都更審議多年，近年雖未參與都市更新審議，但如同羅委員所提，大家似乎誤以為透過本案劃定為公劃更新地區後都市更新就沒問題。其實事實並非如此，劃入公劃都市更新區也不代表國家住都中心、臺北市住都中心就一定會協助辦理後續所有程序。目前住都中心辦理之案件量多，本次劃定之地區不代表全部是政府的責任。
3. 都更最重要的其實是民眾意願的整合，雖然看到大家對政府有信心很感動，但建議大家不要有一定要劃定為公劃更新地區的執念。2、30 年前都更條例剛開始施行時，與現今情況完全不同。政府無法強迫民眾參與都市更新，且即使協助辦理，原則上同意比例須達 100%，強拆情形極少，整合過程非常冗長。因此方才陳情人表示其基地同意比例達 80%等情形，對於現今案件而言，同意比例仍太低。現在有許多協助自辦更新會的管道，亦即只要民眾自己願意，公私部門可以提供協助。
4. 我們都了解陳情人所提的困境，也因此政府有持續提供協助。惟因產權問題複雜，且每個人都有自己的想法，因此建議社區居民最重要的仍是自己先整合，且先了解並非本次劃入公劃更新地區就一定能馬上辦理都市更新，政府能量有限。

5. 有關涉及未開闢的計畫道路，因產權問題，倘若本次未一併劃入更新範圍，未來就不易開闢。因此建議涉及未開闢計畫道路或完整社區但部分涉及山限區而被排除等案例屬例外狀況，建議可以在大原則下另外檢討，但尚無須修改整體劃定之原則。

都市更新處

1. 本案依循《都市更新條例》第 6 條訂定 6 大原則、9 項指標，完成檢討劃定後，再進行公告與公開作業，期間收到許多民眾陳情指出未能依該原則劃定更新地區。今年 3 月都委會第 825 次會議討論後，本處依據科學判斷原則，檢視這些陳情是否有放寬空間，使部分案件得以納入。
2. 針對民眾陳情案件，本處訂定必要條件與更新潛力等兩大原則，必要條件包括建築物、土地情況等；潛力要件則考量基地規模、街廓完整性及整合比例，其中潛力要件也納入民眾意願作為參考。
3. 雖多數民眾陳情意見經檢討後納入，但仍有部分未納入，我們歸納有 6 大情況，因主要係納入前提為需符合必要條件及潛力要件，部分案件僅建築物老舊或基地規模不足，因此在權重計分上未達標而無法納入。另有些陳情案雖達權重計分惟涉及排除山坡地、山限區街廓而未納入；另外，華夏六村同一社區出現部分納入、部分未納入情形，原因包括部分街廓位於山坡地、山限區，或臨 TOD 較遠致未達權重計分。對此可考慮透過現場勘查了解現況，或針對達權重但街廓部分位於山坡地、山限區進行討論。
4. 有人陳提到計畫道路相關案件未被納入等情形，屬於個案評估考量，與整體劃定原則無關。若建築結構危險、海砂屋等情況，民眾可依《都市更新條例》第 10 條申請迅行劃定更新地區，其程序更快且符合公辦都更條件。若非危險

建築物但希望辦理都更，仍可走自劃更新單元途徑。以上為本處針對公劃更新地區檢討及民眾陳情等問題的初步回應。

5. 業務科已盤整陳情意見為「部分納入部分未納入」或「未納入」之案件約計 100 件，建議後續辦理 1 場現勘、3 場專案小組討論：

(1) 現場勘查建議 4 處，針對「同一社區部分納入部分未納入」1 案，如華夏六村(文山 4)；及類似案件情形，權重計分已達標但位於山坡地或山限區而被排除之 3 案。

(2) 第一場專案小組建議討論上開現勘 4 案及 11 處涉及排除 89 年後取得建照範圍案件，另包括萬華、大同、中山、文山等 4 區行政區，共計 20 處。

(3) 第 2 場專案小組建議討論中正、松山、大安、信義等 4 區行政區，共計 33 處案件。

(4) 第 3 場專案小組建議討論士林、北投、內湖、南港等 4 區行政區，共計 32 處案件。

邊泰明委員(召集人)

1. 針對主辦單位提出的意見，我們是否需要重新檢討評估原則？原則是否仍有調整空間？

2. 評估原則是否屬於內部作業準則？評估原則在實際操作上是經過更新處、都發局或市府確認後執行的嗎？原則應該具備一定的彈性，若個案僅差一項條件就被排除，納入後是否會產生問題？請主辦單位說明清楚，俾利後續審查有所依據。

3. 評估原則重點在於劃定後是否仍有調整空間及保留一定彈性，後續將進行現場勘查，再依實際情況綜合考量，形成最終共識。

4. 蘇委員所提意見在於部分地主誤以為公劃更新地區等於公

辦都更，民眾仍可以自劃方式辦理，重點在於整合比例，若陳情案件為達到一定整合度之情形，亦可納入考量。

5. 是否需要逐一審查所有陳情案？或僅針對有疑義的案子再討論？請主辦單位確認後續的處理程序。

散會（16 時 55 分）

「修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」

第 1 次專案小組會議

時間：114 年 10 月 2 日（星期四）14 時

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：邊泰明委員兼召集人

紀錄：王傳榮技士

單位	職稱	姓名	簽名
臺北市都市計畫委員會	委員兼召集人	邊泰明	台北通簽到
	委員	林莉萍	台北通簽到
	委員	林靜娟	(請假)
	委員	劉玉山	台北通簽到
	委員	張剛維	(請假)
	委員	蘇瑛敏	台北通簽到
	委員	羅孝賢	台北通簽到
工務局	幫工程司	林仲柏	台北通簽到
交通局	技正	郭獻文	台北通簽到
	約僱工程員	陳芸筠	台北通簽到
財政局	股長	陳映竹	台北通簽到
捷運局綜合規劃處	副工程司	劉曾芷	台北通簽到
更新處	總工程司	黃美靜	TAIPEION 簽到
	科長	董妍均	台北通簽到
	聘用副工程司	吳函穎	台北通簽到
市場處	股長	黃聖琳	台北通簽到
	聘用規劃師	羅士雄	台北通簽到
新工處	幫工程司	張逸民	台北通簽到
	工程員	洪偉翔	台北通簽到
公園處	正工程司	魯聲睿	台北通簽到
	技工	葉翠華	TAIPEION 簽到
政風處	科員	韓立強	台北通簽到

都委會	簡任技正	丁秋霞	台北通簽到
	組長	洪佳慧	TAIPEION 簽到
	技正	蔡立睿	台北通簽到
	技士	賴彥伶	TAIPEION 簽到
	技士	鍾侑芯	台北通簽到
	技士	王傳榮	台北通簽到

會議代碼:114817593