

臺北市都市計畫委員會第 736 次委員會議紀錄

時間：中華民國 107 年 9 月 27 日（星期四）上午 9 時 30 分

地點：市政大樓 2 樓北區 N206 審議室

主席：林兼主任委員欽榮

彙整：郭泰祺

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

審議事項

劃定臺北市 85 處都市更新地區暨擬定都市更新計畫案

審議事項

案名：劃定臺北市 85 處都市更新地區暨擬定都市更新計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市政府
- 二、法令依據：都市更新條例第 6 條
- 三、計畫緣起

民國 87 年都市更新條例發布實施，市府因應實質環境窳陋、整宅弱勢照顧、震災、捷運系統地下穿越、公辦都更以及都市計畫變更等需求，分別於 89 年、91 年等依都市更新條例或都市計畫規定陸續辦理公告劃定更新地區，總面積約 535.98 公頃。

過往劃定之更新地區，除配合公辦都更劃定之更新

地區有擬定更新計畫外，其餘更新地區均僅有範圍，對於實質再發展之指導付之闕如。考量自民國 89 年起推動至今，都市發展及社經環境已有大幅度變動，社會大眾對於都市更新之理解也有普遍認知，市府爰整合目前推動之各行政區都市計畫通盤檢討作業，配合本市長期發展願景，檢討更新地區劃定基準及評估指標，全面檢討既有更新地區後，依都市更新條例第 6 條規定重行劃定更新地區，並依都市更新條例第 5 條規定訂定都市更新計畫，後續將視實際需要，6 年重行檢討一次。

四、更新地區範圍、面積

（一）本案共劃定臺北市 85 處更新地區。

（二）面積約 627.54 公頃。

五、計畫內容：詳公展計畫書。

六、公開展覽：

（一）本案市府參酌都市更新條例目前修法精神，全案自 107 年 8 月 14 日起至 107 年 9 月 12 日公開展覽 30 天，並以 107 年 8 月 13 日府都新字第 10760057113 號函送到會。

（二）市府於 107 年 8 月 26 日、107 年 8 月 28 日、107 年 9 月 1 日、107 年 9 月 2 日共計召開 4 場公展說明會。

七、公民或團體意見：147 件。

決議：請市府依與會委員意見，並就以下幾項議題同時審慎評估民眾陳情訴求再作檢討後，再提會續審。

一、本案有關陳情意見之檢討，請評估以區位或程序予以分類提出處理原則並逐一回應。

二、針對陳情基地符合指標、緊鄰本次劃定簇群周邊或更新

意願整合比例較高地區，是否納入本次公劃都更地區範圍，建請市府再予評估。

三、有關 89 年及 91 年劃定之更新地區而本次未予納入者，請市府補充相關理由與考量，部分陳情希望仍得維持 89 年及 91 年更新地區身分，以及已申請報核刻正於審議程序中案件之更新地區適用，請市府評估合理可行作法。

四、有關各更新地區之地區計畫，請市府提出包括公益設施、交通改善等相關更新指導內容，以利後續更新案件之依循。

發言摘要

劉玉山委員

1. 本案陳情人多數表達支持並希望納入更新地區劃定，建議分類型提出處理作法。例如原屬 89 年及 91 年劃定之更新地區，但本次沒有納入，惟目前已申請更新事業計畫刻正於審議程序中，此類是否能另有適宜的處理作法。另一種類型則是原屬 89 年及 91 年劃定之更新地區，但本次沒有納入，民眾陳情希望再納入劃定，建議市府就本案評估指標再予檢核是否得以納入本次劃定。此外，部分陳情係原非屬 89 年及 91 年劃定之更新地區，惟屬於海砂屋、輻射屋、建物老舊，或鄰近本次劃定之更新地區範圍等，亦請市府就該等意見再予檢核是否符合指標，以利民眾清楚瞭解可以納入或無法納入之理由。
2. 本案提出 85 處更新地區劃定，其中一項指標是大眾運輸場站周邊地區，初步檢視 12 個行政轄區內，共計 42 處符合此項原則，其中文山區及北投區所劃定的更新地區均屬

於此類型。對應部分民眾陳情其地處捷運場站周邊地區希望納入劃定之訴求，基於有利於與 TOD 結合，是否可以優先考量納入本案更新地區劃定。

3. 簡報第 29 頁敘及 89 年及 91 年未納入新劃地區，面積約 76.12 公頃…，惟後面所包含之面積加總並非 76.12，請修正補充資料。另請針對南港產專區之備註加以說明，以利民眾了解。

陳亮全委員

1. 計畫案名是「劃定臺北市 85 處都市更新地區」還是「公劃更新地區」，計畫案名要統一。另外，劃定更新地區 8 項檢討指標的內容應加強說明，讓民眾明白被劃入或不被劃入公劃更新地區的原因。
2. 公劃都更增加容積獎勵有其特別的意義，是希望達成安全、韌性等策略性目標，所以之前討論過應擬定地區計畫，只是在這次簡報中著墨不多，可以加強說明。建議市府選擇幾個地區進行地區性都更計畫作為示範，讓民眾看到市府的企圖與努力的目標，而不只是關心土地是否被劃入。
3. TOD、公劃都更是市府的政策，是策略性的，不只是單純的都更，因此兩個議題可以結合思考。
4. 本案陳情主要分成兩類，第一類是以程序來分，已送事業計畫卻被剔除，另一類是以區位來分，如一街之隔卻沒被劃入，是否擴大劃入仍要看是否符合劃定基準，還有一類是離目前所劃更新地區很遠或基地規模狹小的地區，這類型陳情，市府應詳細說明不予納入的理由，且是否能有其他方法可以協助其更新？

5. 民眾對於劃定公劃更新地區的意義不甚理解，甚至在市府所發送的宣導摺頁上也看不出來，例如許多陳情人提到，自己的房屋符合都市更新條例第 6 條之規定，只是本次公劃更新地區劃定是針對地區，而非單一建築，建議市府可以整理相關資訊，讓民眾得以瞭解尚有其他管道可進行更新，並清楚公劃更新地區的目標、該履行的義務，是否能有其他方法可以協助其更新。

曾光宗委員

1. 臺北市已邁入城市老化，屋齡 30 年以上老舊房屋達 65 萬戶，如果不能全部納入公劃更新範圍，是不是有比較科學化的方法來讓民眾可以理解劃入與未劃入的原因跟考量。本案雖訂有 8 項評估指標，但多屬全市性指標，較看不出一地區被劃入是符合哪項指標，例如松山-3 計畫書並未明寫其劃入的理由，從區域的角度來看，其周邊街廓建物亦很老舊，但卻僅有松山-3 劃入，因此要將指標明確化，甚至建立檢核表，來向民眾說明劃入或不劃入的原因。
2. 公劃更新 8 項評估指標中有一項是「5 樓以下，屋齡 30 年以上」老舊建築，建議建築物年份的指標能夠更細緻化，例如許多陳情人提及屋齡已達 50 年以上，然而，屋齡達 50 年會涉及文資保存議題，須文化局予以認定，如果屋齡達 50 年以上，且不具有文資身分者，或許可有加權機制，更有利於更新處判斷是否納入公劃更新地區。

王秀娟委員

1. 有關民眾陳情原先是在 89 年及 91 年公劃更新範圍，在這次卻被剔除，但經過了十幾年，該等地區不管是屋齡或屋況等應更加老舊，好像更不該被剔除出去，尤其是程序中

的更新案更應該促成，因此市府要有充分的理由說明本次剔除的原因

2. 臺北市已進入到更新再生的城市發展過程，且是複合型災害頻繁的地方，在高稠密都市發展地區，就安全的理由來看，屋齡 30 年以上的建物約 65 萬戶都應該更新，只是 30 年以上的標準是怎麼訂的？在這個標準下，五層樓以上的房屋數量非常多，將很難訂定劃入更新地區的優先順序，因此希望了解當初訂定 30 年標準的緣由。
3. 許多民眾陳情提到是自己的建物缺乏出入通路、防災道路，且鄰近公劃更新地區，只隔了一個街區或巷道卻沒被劃入。請市府加強說明公劃更新範圍是怎麼界定的？許多 6 公尺以下巷道土地是私有的，因此，如能合理擴大目前的更新範圍，即使超過捷運站範圍 500 公尺一些，但透過都市更新機制，將可有助於防災避難通道的闢建、取得公共道路系統並解決道路占用問題。
4. 從 TOD 的觀點，許多公劃更新地區會落在捷運場站周邊商業區，只是從許多案例來看，捷運站周邊因擁有很好的商業條件，不太需要容積獎勵，反而真正需要的是捷運站外圍一點的住戶，交通不便利、房屋老舊，建商較不願意進來都更，是比較弱勢、缺乏公共建設的，更需要更新誘因，然而更新地區評估選址上又以公共建設作為主要指標，許多真正需要照顧的，反而被忽略掉。
5. 從地區商業發展來看，原本的商業氛圍，常常在都市更新後，就消失、豪宅化了，如中山北路、中正路周邊，因此，地區計畫到底要保障的是地區的商業機能，還是希望強化住宅的安全防災機能？在定位上，要再想更清楚一點。

6. 有些陳情地點涉及歷史或文化資產議題，如大同區、大安區的青田街，在進行都市更新時，應該要考慮地區的發展紋理、產業能夠合理保存，甚至強化，而不只是住宅及商業需求的考量，建議該等地區更新地區範圍劃定要謹慎，且應研擬文化保存配套機制。
7. 民眾似乎把公劃都更及公辦都更搞混了，建議市府要將目前採行的都市更新機制詳細說明，包含危老條例、公辦都更、自劃更新單元、公劃更新範圍等，讓民眾了解自己可用什麼方式進行都市更新。

焦國安委員

1. 感謝市府同仁花了一年半時間準備跟努力，本案程序與資料都非常詳細，奠定了紮實的未來發展基礎。
2. 居民對本案提供了許多詳細的意見，有些是非常專業的建議，都是為了改善台北居住空間而努力。今天既然是以通案討論，就暫不提供個案建議，通案的陳情意見中有提及簡報及書面資料不易了解、以及對都更優先順序與檢討指標的疑義等，市府是否可提供一個客觀的評估指標，由專業的規劃者依據台北市的各項經濟產業人口基礎建設等，來劃定一個都市更新地區。
3. 本案公告後將併同廢止 89 年及 91 年劃定的都市更新地區，惟簡報說明當年所劃的都更地區只完成 18.41%，但正如前面委員所提，那些當年劃定的更新地區過了 10 多年可能更亟需都更，但本次卻取消不再劃設，這也是許多陳情人所提出來的問題，市府如此規劃的原因，應再作明確說明。

4. 評估資料跟過程應更客觀、科學化，故建議有一個智慧化的公劃更新地區推動方法，讓複雜的資料能夠互動且系統性的呈現，讓專業規劃者、地區居民、以及我們都委會委員都能更清楚的作決定。例如本案會議資料很多，如能在 PDF 檔案加上電子索引或書籤目錄，將能更方便、有效率的尋找資料。
5. 另是否可考慮建立一個公劃更新地區民眾參與的線上工具，過去個人曾建議可參考波士頓智慧城市所採用的 clicks & bricks 概念，其是由 MIT 的教授設計了一個 GIS 網站，建立一易操作的疊圖分析資料，如行政區里、土地使用情形、交通建設、社會經濟、人口分布、本案指認的更新潛力地區檢討指標、以及劃設的 85 處更新地區位置等，讓所有資訊皆可一目了然，可以讓居民、規劃師、委員瞭解客觀的環境分析與居民主觀認知間的差異處。再者，可讓居民在這工具地圖上提供陳情地點與建議，甚至可以加入照片圖表等資料輔助其說明，可更精準的呈現其訴求，如開放陳情人於圖上勾選其主觀認為所符合的指標項目，同時對照專業規劃者經過評估符合的指標與說明，即可清楚瞭解客觀、智慧、科學化的分析結果。
6. 本案建議將現有及規劃中的道路重整為街道社區廣場，以達到活絡地區綠化以及改善交通的目標，將其盤點後納入更新地區，提供社區來申請。

鄭凱文委員

1. 感謝更新處辦理本案公開展覽的程序，擴大民眾參與的機會，也舉辦了 4 場說明會，聽取民眾的意見。今天都更處簡報將眾多的陳情意見收斂成三種樣態，其中有許多是關

於建築物老舊的陳情，本案簡報 19 頁所提到 8 項檢討指標第 1 項就是建物結構及安全性原則，該項納入公共危險建築物、以及 5 樓以下屋齡 30 年以上老舊建物，然今天有許多陳情案是屬於 5 樓以上的舊大樓，是否是因為如此而未被劃入？但如是從建築物安全來看，老舊大樓的危險性其實相對更高，且其產權更複雜、整合更不易，應該也只能用都更方式辦理才具可行性。另還有一些民眾陳情地點是海砂屋，但本案指標似乎亦沒納入海砂屋、輻射屋、或是 921、331 列管的黃紅單建物等，建議是否可再重新檢討或擴大訂定指標，讓其有機會可納入。

2. 本案所提 8 項指標須符合幾項始可被納入？本案劃定之個別街廓是因為符合哪些指標故被納入，建議皆應寫清楚，以避免爭議。

林兼主任委員欽榮

1. 在都市更新條例公布 20 年後的現在，市府重新回顧檢討 89 年及 91 年劃定之更新地區，歷經一年半的規劃與努力提出本案，劃定 85 處、約 627 公頃、近 21 萬 6 千多戶之更新地區，期間召開 4 次座談會，且為廣為周知了解民意，並比照都市計畫案件辦理公開展覽並舉辦說明會，公展期間接獲高達 140 餘件書面意見，今天會議現場亦有 40 餘位登記發言，並有多位里長親自到場表達地區更新意願。北市從未有更新地區劃定案有這麼多民眾提出陳情意見，感謝民眾正面性的反應以及民意代表的關切。多數陳情人表達希望納入本次更新地區劃定，部分表示已整合相當比例的參與更新意願，值得肯定，亦有希望市府能到當地設置更新駐點之建議，顯見市府近年整合相關局處推動之公

辦都更已展露成效，本案市府政策躍進至全市公劃都更，未來市府一方面全力引導公劃地區進行更新，一方面亦將持續執行公辦都更案件，臺北推動都市更新已全面燃燒起新的能量。

2. 市府劃定更新地區不能不負責任的說多多益善，但針對有組織有能力之陳情地點，市府應盡力透過不同管道予以支持與協助。本案針對陳情基地符合指標、緊鄰本次劃定族群周邊或更新意願整合比例較高地區，建議市府考量予以納入公劃都更地區範圍，以協助民間推動更新事業；惟若陳情地點條件不符指標或規模過小等因素，不宜劃入更新地區範圍者，也請市府盡力協助公、私有土地所有權人另依都市更新條例相關規定，申請自劃更新單元實施民辦都更。
3. 本案有關陳情意見之處理，市府可評估委員所提意見，以區位或程序予以分類提出處理原則。針對 89 年及 91 年劃定之更新地區，市府已說明本次大多仍予納入，但請就本次未納入劃定之地區，詳細敘明理由，部分陳情希望仍得維持 89 年及 91 年更新地區身分，請市府予以評估。另已申請報核刻正於審議程序中之案件，建議評估更彈性處理作法。
4. 89 年及 91 年劃定之更新地區，截至目前僅約 18%提出更新事業計畫報核，更僅有 6%施工或完工中。有別於 89 年及 91 年劃定之更新地區，本案同時擬定地區計畫並訂定公告實施起 6 年內實施者應提出都市更新事業計畫報核之開發時程管制規範，建議市府應提出各地區更新指導內容，

包括公益設施、交通改善等，以作為後續更新案件之引導。

5. 102 年文林苑都市更新燒起一片怨言，相較當年民眾的無能為力，今天的會議，民眾都勇敢的站出來表達意見。都市更新並不是拿來圖利，其目的在於成就城市功能振興。市府提出本次公劃更新案有其政策目的及優先順序，在因應 5 大政策目標之下，針對 TOD、整宅及平宅地區已優先納入劃定，臺北推動都市更新走到了 107 年終於嶄露一線曙光，更新之路還很長，建議後續仍可以分批次進行劃定，亦應滾動式進行檢討修正，不斷的新陳代謝，讓有願意更新的地區都有機會改善環境。

參、散會(13 時 00 分)

臺北市都市計畫委員會會議簽到表			
會議名稱：臺北市都市計畫委員會第 736 次委員會議			
時間：107 年 9 月 27 日（四）上午 9 時 30 分			
地點：市政大樓 2 樓北區 N206 會議室			
主席：林兼主任委員欽榮 紀錄彙整：郭維迪			
委員	簽名	委員	簽名
張兼副主任委員哲揚		曾委員光宗	曾光宗
王委員秀娟	王秀娟	鄭委員凱文	鄭凱文
白委員仁德		劉委員玉山	劉玉山
邱委員裕鈞		戴委員嘉惠	
陳委員亮全	陳亮全	陳委員志銘	陳志銘
郭委員城孟		李委員得全	李得全
郭委員瓊瑩		彭委員振聲	彭振聲
張委員勝雄		林委員崇傑	林崇傑
焦委員國安	焦國安	陳委員學台	陳學台
彭委員建文		劉委員銘龍	劉銘龍

列席 單位	姓名	列席 單位	姓名
都市發展局	王瑞芳	工務局	黃以方
財政局	黃怡潔	捷運局	黃振賢
交通局		更新處	陳信良
北水處	陳子翔	政風處	林冠宏代
建管處	李國瑞	本會	劉齊治 謝明忠 古月方慶 長立處 賴嘉倫 黃維
申請單位			