

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段
342號

聯絡人：歐庭奴

聯絡電話：02-87712434

電子郵件：otinewn@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國107年8月8日

發文字號：營署更字第1071256777號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本署107年7月25日召開臺東市濱海地區都市更新案工作會議紀錄乙分，請查照。

說明：依據本署107年7月12日營署更字第1071235494號開會通知單續辦。

正本：宋委員立焄、林委員旺根、洪委員鴻智、財政部國有財產署、臺東縣政府、本署國民住宅組、國家住宅及都市更新中心、學邑工程技術顧問股份有限公司

副本：本署都市更新組(以上均含附件)

裝

訂

線

臺東市濱海地區都市更新案工作會議紀錄

一、會議時間：107年7月25日(星期三)下午2時整

二、開會地點：本署B1第二會議室

三、主持人：王組長武聰

四、出席單位：如簽到單

記錄：歐庭奴

五、委員及各單位發言要點：

(一) 本署都市更新組

考量本案為臺東市濱海優質生活區及觀光遊憩重點地區，建議規劃團隊協助臺東縣政府評估後續委託國家住宅及都市更新中心擔任實施者或申請中央都市更新基金投資方式辦理。

(二) 財政部國有財產署

1. 依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第3點規定，國有土地以同意依都市更新條例規定劃入更新單元為原則。更新單元範圍內之國有土地面積合計達500平方公尺，且達該更新單元土地總面積二分之一者，將傾向陳報財政部核定由本署依都市更新條例規定主導辦理都市更新。
2. 請再檢視簡報與劃定更新地區計畫書圖，以及變更都市計畫書圖之權屬資料似有落差。

(三) 林委員旺根

1. 縣府對本案的整體發展定位與策略極為重要，以財政部國產署立場，假設透過都市更新權利變換進行開發，可將分散各單元的部分集中分配，能有效提升其利用度及效益。
2. 有關更新單元劃定之篩選三要件是否符合私地主需求乙節，建議將來辦理地方說明會或意願調查時，再持續與私地主說明。

3. 優先推動更新單元 3 涉及都市計畫變更，依都市更新條例第 20 條規定，僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，係指都市更新事業計畫範圍內配合進行都市計畫變更者，若有剔除的範圍就不能依第 20 條辦理，以避免產生爭議。
4. 有關視覺景觀部分，考量海岸景觀屬於公共資源，若要變更或開發時，其量體不宜過高，請規劃團隊再與縣府研議。

(四) 宋委員立堯

1. 臺東縣政府對於促成本案的意願是關鍵，考量基地周邊以未開發地區居多，且濱海公園遊客數量也不多，建議針對周邊的旅館區進行開發率暨旅客量調查、公共運輸、公共設施、商品定位以及國有土地涉及租用及占用情形，後續如何處理等進行分析，以瞭解其開發時序(包含更新單元劃定篩選後剩餘土地如何分回利用)及是否具有競爭優勢。
2. 發展策略規劃作為住宅、旅館或其他多元性商業使用乙節，請就社會住宅選址條件評估本案是否適合興辦;臺東擁有世界級的景觀，後續本案商業活動、外資如何引進等策略進行分析，以利評估財務計畫是否周全可行。

(五) 洪委員鴻智

1. 應強化臺東縣政府原先針對基地所擘劃整體發展願景與辦理本案都市更新的關聯性為觸媒，如何針對發展定位，加以結合濱海發展，以提升生活品質，並考量成功的都市更新計畫勢必要公私合作，政府應挹注相關大型公共投資、完善的公共設施闢建等配套措施，以提升市場性。
2. 建議規劃團隊針對開發方式、商品模式、由誰擔任開發

主體、如何吸引投資等分析，以利縣府參考。

3. 公辦都更涉及私有地有違章或占用情形時，建議以辦理地方說明會等方式與民眾持續溝通。

六、會議結論

- (一) 請參酌委員與相關單位意見修正納入後續實質作業階段，考量自治法規係辦理都市更新的依據與基礎，請縣府務必完成臺東市都市更新自治法制作業。
- (二) 縣府對本案的態度與重視程度，是成就計畫的關鍵因素，請規劃團隊與縣府再研議後續開發主體由誰主政，以及依都市更新條例第 25 條規定，除以權利變換方式實施外，一併研議其他多元的開發模式，以利本案順利推動。

七、散會（下午 3 時 40 分）