

臺北市都市計畫委員會第 588 次委員會議紀錄

時間：中華民國 97 年 11 月 27 日（星期四）上午 9 時

地點：市政大樓 8 樓西南區本會委員會議室

主席：林兼主任委員建元

記錄彙整：黃若津

出席委員：洪委員寶川

錢委員學陶

馮委員正民

姚委員仁喜

吳委員清輝

吳委員政吉

王委員惠君

黃委員錫薰

邱委員大展（林純綺代）

陳委員雄文（陳窓期代）

倪委員世標（呂登隆代）

羅委員孝賢（鄭淳元代）

列席單位人員：

發展局：劉秀玲

更新處：方定安

財政局：賴佩技

交通局：陳蓉鑫

文化局：張思耘

法規會：宋文瑜

地政處：陳淑珍

土地開發總隊：楊明玉、黃國瑛

市場處：王三中、劉雲濤

捷運局：（未派員）

新工處：吳鄭均、張愛妮

國有財產局：洪浚宏

公園處：李明宗

萬華區公所：吳偉銘

民意代表：洪議員健益、潘議員懷宗（林明正代）

本會：黃文光、張立立、劉惠雯、張蓉真、陳福隆、胡方瓊、蔡昇晃、黃若津

壹、宣讀上（587）次委員會議紀錄，除「報告事項六」更正為「討論事項六」，其餘無修正事項，予以確定。

貳、討論事項

討論事項 一

案名：變更臺北市內湖區石潭段四小段 288 地號醫療設施用地為第二種住宅區計畫案

案情概要說明：

一、位置及面積：

本基地係位於民權東路六段北側之醫療設施用地，基地東側及北側鄰國防醫學院，西側鄰 8 公尺巷道，南側鄰 6 公尺巷道，附近多為第二種住宅區，基地面積為 3146.19 平方公尺。

二、計畫緣起：

本基地係本市內湖區第四期市地重劃區重劃後留設之抵費地，原使用分區為第二種住宅區，前因衛生局提出使用需求，爰由市府於 89.1.28 公告變更為醫療設施用地。嗣經衛生局於 89.7.14 表示無使用需求，市府原擬將本基地回復為第二種住宅區，惟經本會 94.1.27 第 539 次委員會議決議：「本案不予變更，仍維持醫療用地。相關土地利用及後續經營問題由市府自行研商處理。…」案復經市府社會局、衛生局評估，地政處土地開發總隊於 97 年 3 月函詢市府各機關確認皆無使用需求，為因應都市發展需要，避免土地閒置，有效利用土地資源，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理本變更案。

三、計畫變更內容：

變更「醫療設施用地」為「第二種住宅區」。

四、本案係市府 97 年 10 月 14 日府都規字第 09734184003 號函送到會。

五、公民或團體所提意見：無。

六、申請單位：臺北市政府（地政處）。

七、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

決議：本案除案名應明確載述係「細部」計畫案及計畫圖、示意圖圖例文字修正為「變更醫療設施用地為第二種住宅區」外，其餘照案通過。

討論事項 二

案名：「變更臺北市萬華區莒光段三小段 190 地號等 11 筆土地第三之一種住宅區為廣場用地暨劃定周邊地區為都市更新單元」細部計畫案

案情概要說明：

一、計畫位置與面積：

- (一) 本計畫區位於西園路與西園路二段 11 巷交叉口兩側地區之三角形街廓，範圍包括萬華區莒光段三小段 184 地號等 25 筆土地，面積為 4,551 平方公尺；土地權屬市有土地佔 90.73%、國有土地佔 3.13%、私有土地佔 6.14%。
- (二) 計畫區全區劃定更新單元之範圍；其中同段 190、191-1、193、194、195、196 及部分 185-1、191、191-6、192、197 等 11 筆地號土地變更為廣場用地，面積約 584 平方公尺。

二、變更理由：

為活化商圈及重振萬華昔日風采，市府擬將舊萬華區公所建築轉型打造為「臺北服飾文化館」，結合服飾工作坊、展示、伸展走秀、人才培訓、廠商諮詢及在職訓練，以振興服飾文化產業。惟服飾文化館週邊之土地因現況建物老舊、違章建物林立、巷道彎曲、未符土地使用效益及影響都市景觀；加以公有土地比例高，夾雜部分私地，長期以來更新發展遲滯等因素，期藉公部門主導都市更新事業，並結合週邊龍山寺文化觀光地區、萬華火車站交通節點等帶動本區再發展契機。

為重整老舊市容及改善擁擠意象、導入綠建築概念，塑造地區節點地標，並提供服飾藝術戶外展演空間及地方居民休憩空間，以連結「臺北服飾文化館」，符合整體更新開發效

益，爰辦理本計畫變更事宜。

三、變更法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及都市更新條例第 6 條、第 8 條。

四、申請及辦理單位：臺北市政府（都市更新處）。

五、變更內容：

- （一）變更部分第三之一種住宅區為廣場用地，面積約 584 平方公尺。
- （二）全區劃定為都市更新地區範圍，得依都市更新條例及其相關規定辦理。
- （三）擬訂土地使用分區管制與都市設計管制要點，控管活動使用與建築管理。
- （四）容積調配：本計畫範圍採都市更新權利變換方式開發，其廣場用地變更前第三之一種住宅區原基準容積樓地板面積，調配至廣場用地南側第三之一種及第三種住宅區整體規劃，惟日後該用地捐贈予市府，不得申請臺北市都市新條例有關△F4 之建築容積獎勵。
- （五）事業及財務計畫：採整體開發，區內公共設施由更新案實施者以權利變換方式負擔開闢廣場、道路用地所需費用，並應於使照核發前開闢完成與無償移轉登記予臺北市。另本廣場用地為配合東側「臺北服飾文化館」之活動使用，開闢完成後之管理維護單位為文化局。道路用地管理維護單位為工務局新建工程處。

六、市府以 97 年 9 月 30 日府都規字第 09733716703 號函送到會，97 年 10 月 1 日起公開展覽 30 天。

七、公民或團體所提意見：共 5 件。

決議：

一、本計畫案同意計畫範圍全區劃定為都市更新單元。

二、有關變更後之廣場用地位置以本次所送計畫內容通過，並俟後續擬定都市更新事業暨權利變換計畫報核時，本案再行公告發布實施。惟為保留計畫彈性，於都市更新事業計畫擬具期間如有涉及廣場位置調整之更合適方案，市府需再提本委員會審議。

三、計畫書第 5 頁「五、都市更新」文字修正為「(一) 為配合整體發展政策及加速推動本計畫區推動都市更新，改善當地環境品質，計畫範圍全區劃定為都市更新單元，得依都市更新條例及其相關規定辦理；並以全區原法定容積據以核計都市更新獎勵容積。(二) 本案辦理都市更新事業應併同開闢廣場用地，開闢完成後須登記為臺北市所有。」

四、計畫書附件第 2 頁都市設計管制要點所述之帶狀式開放空間：(2)3.64 公尺帶狀式開放空間項內，修正「A. 於西園路側指定退縮 3.64 公尺建築，併同西園路上人行空間規劃設置自行車車道為原則。」文字為「A. ……，併同西園路上人行空間整體規劃植栽及人行與自行車車道。」。並修正「B. 應自相臨道路境界線 1.5 公尺範圍內種植開展型喬木行道樹，……」為「B. 植栽以種植開展型喬木行道樹，……」，以茲完備。

五、全案除前述各項決議，其餘依發展局所提補充會議資料修正後通過。


六、公民或團體所提意見審決如後附綜理表。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案名	「變更臺北市萬華區莒光段三小段 190 地號等 11 筆土地第三之一種住宅區為廣場用地暨劃定周邊地區為都市更新單元」細部計畫案		
編號	1	陳情人	陳志堅、陳洪美丹、蔡麗玉、陳加協、陳洪瓊瑤

陳情理由	1. 混凝土結構很健全、建物構造粉堅固，歉難更新。 2. 西園路二段 15 號-45 號道路請勿廢止。		
建議辦法	暫緩更新。		
委員會 決議	1. 為配合整體發展政策及加速推動本計畫區推動都市更新，改善當地環境品質，計畫範圍全區劃定為都市更新單元，並得依都市更新條例及其相關規定辦理，並以全區原法定容積據以核計都市更新獎勵容積。 2. 本案辦理都市更新事業應併同開闢廣場用地，開闢完成後須登記為臺北市所有。		
編號	2	陳情人	王麗娟
陳情理由	保持原狀是最好低。		
建議辦法	若政府要都市更新，承租戶應該是購買的第一順位，希望慎重考慮。		
委員會 決議	同編號 1-1；至於承租戶購買權事宜非本委員會審議範圍，移請申請單位(臺北市都市更新處)參考。		
編號	3	陳情人	洪榮發；洪鉉智
陳情理由	1. 在臨時計畫中的廣場，面積不大，面臨西園路二段 30 米快速道路及服務文化會館前 8 米的道路兩個路中間，只能稱作空間而已，或稱空地比較適當，作為戶外展覽空間明顯不夠，效益不大。 2. 若做為市民及小孩老人休閒空間，面臨兩條計畫道路安全堪慮，試問哪個單位可負責 24 小時空間安全使用責任。 3. 更新計畫中的住宅大樓，空間規劃期望與服務文化館有互相稱輔的效果。		
建議辦法	1. 若能將廣場放在住三的位置，可以形成小的街廓，及環抱式的效果，且活動時可以封街，效果會比一個開放式所謂的廣場來的好，並連結萬華服飾商圈為一體的規劃。 2. 未來在廣場設計期望能有地標效果，並請與現有住民參與溝通再建，不辦活動時，也能達到市民及小孩老人休閒空間。 3. 此次的更新為政府的美意，希望產官學及市場調查能多研擬方案對此更新有所幫助，並以公開公平公正為前提來計畫實施，並考慮將此標的性的		

	住宅與萬華商圈互相結合，以提升萬華區的經濟效益。		
	4. 日後針對本更新案有任何相關之會議，請確實通知本人列席與會。		
委員會 決議	1. 為配合整體發展政策及加速推動本計畫區推動都市更新，改善當地環境品質，計畫範圍全區劃定為都市更新單元，並得依都市更新條例及其相關規定辦理，並以全區原法定容積據以核計都市更新獎勵容積。 2. 本案辦理都市更新事業應併同開闢廣場用地，開闢完成後須登記為臺北市所有。 3. 有關變更後之廣場用地位置以本次所送計畫內容通過，並俟後續擬定都市更新事業暨權利變換計畫報核時，本案再行公告發布實施。惟為保留計畫彈性，於都市更新事業計畫擬具期間如有涉及廣場位置調整之更合適方案，市府需再提本委員會審議。		
編號	4	陳情人	洪陳禎
陳情理由	1. 反對 貴局將服飾文化館前之住三之一住宅區改為廣場用地，以免淪為遊民聚集處。日後如有此案之會議，煩請確實通知本人參與。 2. 就 貴局計畫變更臺北市萬華區莒光段三小段 190 地號等 11 筆土地第三之一種住宅區為廣場用地一案，本人有不同意見。 貴局擬將面臨西園路二段與艋舺大道之一排老舊房子拆掉，作為服飾文化館之廣場，本人覺得萬萬不可；眾所皆知，服飾文化館自開幕以來效果不彰，已成一蚊子館，已預見再設的廣場將再成為遊民聚集的地方。 3. 每一計畫案的成敗與否，本人深信當地居民絕對比所謂的一些專家學者們更關心更了解。依照 貴局計畫設置廣場如成為遊民聚集處，鄰近環境複雜，將不利房價，反之不設置廣場將可增長面向西園路二段大馬路的建築線，店面家數增加，商圈更廣，整個開發案的價值更提昇。 4. 貴局若將之變更為廣場，將屬公共設施用地，本人所有之 193、195 土地，門牌號為西園路二段 36 號建築物，將成為不合土地使用分區的規定，		

	<p>不准增建或改建，將造成本人權利受損及房地產價值滑落，本人為一守法公民，幾十年來房屋稅、土地稅皆如期繳納。</p> <p>5. 早在民國五十五年本人就在此經營成衣業，店門前可說是車水馬龍、門庭若市呀！此地可說算是早期萬華成衣業最興盛的地段，直到民國六十年後市府在鐵路平交道上建西園陸橋，再將原本平交道圍了起來，使本地猶如無尾巷的巷底，乏人問津，商家生意一落千丈，本人可說身受其害，卻還須被徵收高額的工程受益費。故此次不當的計畫，將再次使本人及周遭居民的權利及財產蒙受損失，這次我們不能在沉默了，望 貴局能聽聽居民的心聲，廣納各方意見後，重新評估。</p>		
建議辦法	建議不設廣場將可增長緊鄰西園路二段大馬路的建築線，則可增加店面家數，以利原商家分配營業。		
委員會決議	同編號 3。		
編號	5	陳情人	蘇文正、尹文伶、宋啟弘
陳情理由	<p>1. 本地主堅決對都發局將住三之一住宅區改為廣場用地。</p> <p>2. 廣場設在住三住宅區或設在交通用地，可拉長面向西園路二段店面的建築線，店面數增加足夠分配，並增加產值。</p> <p>3. 交通用地長期閒置不用無法繁榮此地區。</p>		
建議辦法	<p>1. 建議廣場應設於住3地區或改在交通用地，詳下圖示。</p> 		

	<p>2. 建議不設廣場，因此地離龍山寺很近，有廣場易成遊民聚集場所，如改成立體停車場可增加地方財源。</p> <p>3. 日後本更新案有相關會議，請確實掛號通知本人與會。</p>
委員會 決議	同編號 3。

討論事項 三

案名：變更臺北市北投區秀山段 2 小段 662-1 地號第三種住宅區及 662-3 地號綠地用地為道路用地計畫案

案情概要說明：

一、計畫位置與面積：

基地位處北投區文化三路文化國宅社區東側，申請變更面積約 369.27 平方公尺。

二、變更理由：

(一) 本案北投區秀山段二小段 662-1(原住三)及 662-3(原綠地)地號土地，係 71 年文化國宅辦理眷村改建時，為提供計畫區南側未開發住宅區出入通行之需求，並由當時眷村改建辦理單位(臺北市府國宅處)切結留供南側職務官舍興建時之私設通路，且留設之際認定其均屬住宅區。惟經市府於 74 年依公告之都市計畫測釘樁位後，發現原留設之私設通路部分為第三種住宅區、部分為綠地用地。

(二) 嗣後，原留供職務官舍部分之土地秀山段二小段(663-666 地號)，經財政部國有財產局標售予私人(彥星建設公司，後移轉予浩華建設公司)；由於該基地未面臨建築線，原切結供私設通路使用之土地部分亦未併同出售，且該私設通道內之綠地用地(662-3 地號)，依法亦不得提供作為私設通路，以致所餘住宅區(662-1 地號)部分之寬度亦不足，

故無法申請建築；為解決前開問題，市府爰辦理本變更案。

三、變更法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

四、申請及辦理單位：臺北市政府（都市發展局）。

五、變更內容：

配合臨接第三種住宅區基地(663-666 地號)出入需求，變更第三種住宅區(662-1 地號)為道路用地 184.20 平方公尺；變更綠地用地(662-3 地號)為道路用地 185.07 平方公尺。

六、審議與溝通歷程：

(一) 本案係市府以 94 年 4 月 12 日府都規字第 09413545403 號函送到會，並自 94 年 4 月 14 日起公開展覽 30 天。

(二) 94 年 6 月 4 日提送本會第 543 次委員會審議，決議(略以)：「本案暫先保留，由發展局與國產局協調具體方案後再議。」

(三) 都市發展局於 94 年 6 月 30 日邀請國有財產局、文化國宅社區代表、中央眷改及本府相關單位召開協調會議，獲國有財產局善意回應，經續提 94 年 12 月 20 日本會第 550 次會議審議，決議：「市府及相關機關持續協調辦理」。

(四) 之後彥星建設公司將該建築土地售予浩華建設股份有限公司，續由該公司於 96 年、97 年間與文化國宅居民召開說明會，期間都市發展局亦協助召開協調會。

(五) 都市發展局 97 年 1 月 14 日函轉財政部國有財產局臺灣北區辦事處有關本案國有土地標售公告程序及內容之適法性、及國防部軍備局函告該局原管有土地需求檢討及標售過程均屬合法等內容予文化國宅管委會及各相關單位知悉。同年 5 月 14 日以北市都規字第 09732224800 號函請文化社區管理委員會就浩華建設公司說明內容表示意見惟該管委會回覆不同意，雙方迄今仍未有共識。

(六) 申請單位爰將歷次相關協調情形資料送都市發展局依程序續提本會審議。

七、公民或團體所提意見：共 9 件。

決議：有關變更秀山段 2 小段 662-1 地號第三種住宅區及 662-3 地號綠地用地為道路用地，請財政部國有財產局對於興建文化國宅建照範圍與切結效力、標售同小段 663 至 666 地號土地當時標售公告內容，以及因本案擬變更為道路用地所涉及有償撥用之負擔成本歸屬等事項，於下次委員會議說明釐清後，再予討論公決。

討論事項 四

案名：劃定臺北市士林區蘭雅段一小段 530 地號等 25 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於磺溪街、磺溪街 50 巷、中山北路六段 195 巷及中山北路六段 195 巷 17 弄所圍街廓之西南側，面積約 2,613 平方公尺（詳計畫書第 8 頁，圖 1）。
- 二、本案位於蘭雅國小東南方，土地使用分區為住三（建蔽率 45 %、容積率分別為 225%）。單元內合法建物計 23 棟，多屬 40 年以上二層樓加強磚造建物。
- 三、本更新單元土地權屬皆為私有，建物權屬亦皆為私有。未來配合住宅區及蘭雅國小人行道系統及通學步道設置 4 公尺以上無遮簷人行道，以增加人行空間之連續性。
- 四、本件係市府以 97 年 10 月 13 日府都新字第 09730830100 號函送到會。
- 五、申請單位：林弘斌。
- 六、辦理單位：臺北市政府。
- 七、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、

11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

八、本更新單元劃定業經市府審查符合更新單元劃定基準（詳計畫書第 5、6、7 頁）。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 五

案名：劃定臺北市士林區福林段三小段 69-1 地號等 27 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於臺北市雨農路以西、福志路 14 巷以東、福志路以北所圍街廓南側，計畫面積 7,409.50 平方公尺。

二、本案更新單元土地使用分區為市場用地，土地使用現況以商業使用為主，二樓以上部分作為住宅用途，基地面臨福志路 14 巷之空地目前作為停車場，現況有地上物佔用之情況。

目前計畫範圍內約有 35 棟建物，平均屋齡均為 36 年，構造為加強磚造，樓層數多為二樓或頂樓加蓋之三樓建物，整體屋況呈現老舊、閒置狀態，且原先規劃之騎樓被商家及攤販佔據，行人通行困難，潛藏公共安全問題，無法提供良好的商業環境。

三、本件係市府以 97 年 10 月 13 日府都新字第 09730890100 號函送到會。

四、申請單位：太平洋建設股份有限公司。

五、辦理單位：臺北市政府。

六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

七、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及評估指標。

決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、計畫書第 2 頁第 2 行所載文字敘述「佔更新範圍(總面積 7435 平方公尺)」修正為 7409.50 平方公尺。

討論事項 六

案名：劃定臺北市中山區正義段一小段 842 地號等 5 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於金山北路以東、新生北路一段以南、市民大道三段以北所圍街廓內，面積為 671 平方公尺。
- 二、本更新單元使用分區為商三特（原屬第三之一種住宅區及第三之二種住宅區），土地包括公有及私有，建物均為私有。
- 三、本更新單元將於基地北側與南側留設 3.64 公尺以上騎樓或無遮簷人行道。
- 四、本案係市府 97 年 10 月 13 日以府都新字第 09730978600 號函送到會。
- 五、申請單位：翁彩晶。
- 六、辦理單位：臺北市政府。
- 七、法令依據：都市計畫法第 66 條；都更條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條；臺北市都市更新自治條例第 15 條。
- 八、本更新單元業經市府審查符合更新單元劃定基準。

決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、本更新單元申請面積為 671 平方公尺，未達 1000 平方公尺，請將市府 97 年 8 月 18 日臺北市都市更新審議委員會第 98 次委員會議，同意以本更新單元範圍申請劃定等文字納入計畫書內敘明，以資明確。

三、計畫書第 5 頁實質再發展（二）第 3 點之文字，與第 10 頁圖 3 圖面標註之文字，請統一文字內容，以求前後一致。

討論事項 七

案名：劃定臺北市中山區吉林段五小段 220 地號等 6 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於新生北路二段以東、新生北路二段 15 巷以南、南京東路二段 21 巷以西及新生北路二段 5 巷以北街廓範圍內西側（詳計畫書第 11 頁，圖 1），面積 1113.37 平方公尺。
- 二、本案面新生高架橋與林森公園，土地使用分區為住三之二（建蔽率 45%、容積率為 400%）及道路用地。單元內合法建物原計 2 棟，業已拆除，現況目前為空地。
- 三、本更新單元土地權屬公有佔 0.04%（市有，管理機關為臺北市政府工務局新建工程處）、私有佔 99.96%。私人地主參與更新願意 100%。未來配合未徵收道路用地留設人行道，並自道路境界線退縮 2 公尺以上留設人行道，提供安全舒適的人行空間。
- 四、本件係市府以 97 年 11 月 5 日府都新字第 09730915800 號函送到會。
- 五、申請單位：徐森林、徐晨芳。
- 六、辦理單位：臺北市政府。
- 七、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。
- 八、本更新單元劃定業經市府審查符合更新單元劃定基準（詳計畫書第 5、6、7 頁）。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 八

案名：劃定臺北市萬華區萬華段一小段 177 地號等 38 筆土地為更

新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於柳州街以東、桂林路 4 巷以西、桂林路 4 巷 6 弄以南及南寧路以北所圍街廓內，面積為 1675 平方公尺。
- 二、本更新單元使用分區為第三種商業區，土地包括公有及私有，建物均為私有。
- 三、本案計畫書敘明將協助開闢北側 4 公尺計畫道路，另更新單元臨桂林路 4 巷及桂林路 4 巷 6 弄退縮 4 公尺以上無遮簷人行道，臨柳州街及南寧路則留設 3.64 公尺以上騎樓或無遮簷人行道。
- 四、本案係市府 97 年 10 月 17 日以府都新字第 09730981700 號函送到會。
- 五、申請單位：郭健興。
- 六、辦理單位：臺北市政府。
- 七、法令依據：都市計畫法第 66 條；都更條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條；北市都市更新自治條例第 15 條。
- 八、本更新單元業經市府審查符合更新單元劃定基準。

決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、計畫書第 4 頁實質再發展（二）第 1 點之文字，與第 8 頁圖 3 圖面標註之文字，請統一文字內容，以求前後一致。

討論事項 九

案名：劃定臺北市萬華區漢中段二小段 195 地號等 63 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於西寧南路以西、貴陽街二段 29 巷以東、貴陽街二段以北、長沙街二段以南所圍街廓之東南側，面積約

2,450 平方公尺（詳計畫書第 6 頁，圖 1）。

- 二、本案位於萬華 406 廣場(理教公所)附近，土地使用分區為商四（建蔽率 75%、容積率為 636.5%）。單元內建物計 23 棟，其中 5 棟為木造，另 18 棟為 4-5 層加強磚造及鋼筋混凝土造建築物。
- 三、本更新單元公有土地佔 4%（管理機關財政部國產局），私有土地佔 96%，建物權屬則公有佔 0.8%、私有佔 99.2%，未來配合延續貴陽街二段、西寧南路側留設 3.64 公尺之騎樓，以延續商業空間並提供舒適人行空間。
- 四、本件係市府以 97 年 10 月 21 日府都新字第 09730979000 號函送到會。
- 五、申請單位：謝仲蛟。
- 六、辦理單位：臺北市政府。
- 七、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。
- 八、本更新單元劃定業經市府審查符合更新單元劃定基準（詳計畫書第 7、8 頁）。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 十

案名：劃定臺北市中正區福和段二小段 361-4 地號等 15 筆土地為更新單元案

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於羅斯福路四段、羅斯福路四段 52 巷、同巷 16 弄、同段 90 巷所圍之街廓西側，面積 1,415 平方公尺，土地使用分區為第三種商業區(原屬商二與住三)。
- 二、更新單元內計有 5 棟建築物，構造為鋼筋混凝土造為主，平均屋齡已超過 45 年，土地部分公有土地為 16.04%、私有土地為 83.96%；建物權屬皆為私有。目前同意參與更新比例之土地及合法建築物所有權人約達 14%。本案基地建物外觀老

舊、未設置防災通道，停車空間不足，缺乏人行通道，有礙公共安全與消防救災之虞。更新計畫實施後，可創造優質住商環境、強化土地使用機能與防災安全、提供優質開放空間、人行動線空間與都市環境居住品質。

三、本件係市府以 97 年 10 月 17 日府都新字第 09730958900 號函送到會。

四、申請單位：蕭豐正 君。

五、辦理單位：臺北市政府。

六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條暨臺北市都市更新條例第 15 條。

七、本更新單元劃定業經市府審查符合更新單元劃定基準。

決議：

一、本案更新單元劃定範圍照案通過。

二、另本案基地東側緊鄰捷運公館站與公館站 1 號出口北側，於計畫書內加註後續申請建築與工程施作時應依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」規定事項辦理。

討論事項 十一

案名：劃定臺北市北投區振興段三小段 707 地號等 57 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於捷運明德站東北側，東華街一段以東、懷德街 11 巷 1 弄以西、東華街一段 438 巷以南、東華街一段 400 巷以北所圍街廓，計畫面積 3,888 平方公尺。

二、本案更新單元土地使用分區為第三種住宅區，範圍內土地均已建築使用，在東華街一段及東華街一段 400 巷部分之沿街面 1 樓夾雜中古汽車賣場、機車行、小型零售商店等商業使用，但 2 樓以上之建物作為住宅使用。計畫範圍內共有 45 棟合法建物，平均屋齡為 35 年至 41 年不等之加強磚造 2 層

樓及鋼筋混凝土造 4 層建物。

三、本件係市府以 97 年 10 月 22 日府都新字第 09730949400 號函送到會。

四、申請單位：陳若愚。

五、辦理單位：臺北市政府。

六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

七、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及評估指標。

決議：

一、本案更新單元劃定範圍照案通過。

二、為配合基地北側東華街一段 438 巷既成巷道之留設，計畫範圍北側應退縮留設 2 公尺無遮簷人行道及開放式廣場，供行人通行使用。

三、本案部份計畫範圍位於捷運兩側 50 公尺限建範圍內，應於計畫書內載明本案後續申請建築與工程施作時須依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」規定事項辦理。

討論事項 十二

案名：劃定臺北市文山區景美段一小段 124 地號等 29 筆土地為更新單元案

案情概要說明：

一、本更新單元位於景明街以東、景隆街 19 巷以西、12 公尺計畫道路以南及景隆街以北所圍範圍內，面積 3,396 平方公尺，土地使用分區為住四。

二、更新單元內計有 10 棟 5 層樓建築物，構造為鋼筋混凝土造，屋齡逾 30 年以上，土地權屬公有土地佔 1.06%、私有土地佔 98.94%：建物權屬皆為私有。目前同意參與更新比例之土地

及合法建築物所有權人約達 17%以上。本案基地建物老舊影響市容密集、開放空間與周邊停車空間不足，有公共安全與消防救災之虞。更新計畫實施後，可促進土地再開發利用、強化防救災機能與生活安全、提供優質開放空間、人行動線空間與都市環境居住品質。

三、本件係市府以 97 年 10 月 29 日府都新字第 09731001100 號函送到會。

四、申請單位：李榮欽君、曾義宏君。

五、辦理單位：臺北市政府。

六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條暨臺北市都市更新條例第 15 條。

七、本更新單元劃定業經市府審查符合更新單元劃定基準。

決議：

一、本案更新單元劃定範圍照案通過。

二、另案內整體規劃構想中臨景隆街 19 巷應配合週邊道路退縮留設 2 公尺以上人行步道，俾利連通至萬有二號公園一節，併同納入計畫書內載明。

討論事項 十三

案名：劃定臺北市信義區信義段二小段 61 地號等 14 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於臺北市信義區松德路、松德路 118 巷、忠孝東路五段 236 巷 37 弄及虎林街 164 巷所圍之完整街廓，計畫面積 1,464 平方公尺。

二、本案更新單元土地使用分區為第三種住宅區及第三之一種住宅區，土地使用現況為住宅及零售業使用。計畫範圍內有 5

棟使用年期超過 30 年之鋼筋混凝土造建築物，整體屋況老舊，且現有建物皆無附設停車空間，停車空間不足。建物耐震及防火性能不足，且未設防空避難空間，實有礙消防安全，不利都市防災。

三、本件係市府以 97 年 11 月 7 日府都新字第 09731033500 號函送到會。

四、申請單位：蔣巧雲。

五、辦理單位：臺北市政府。

六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

七、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及評估指標。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 十四

案名：劃定臺北市大安區復興段三小段 168-1 地號等 20 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於復興南路一段以東、仁愛路四段以南、仁愛路四段 8 巷以西及復興南路一段 253 巷以北所圍街廓內，面積為 1314 平方公尺。

二、本更新單元使用分區為敦化南北路特定專用區（A 區），土地及建物均為私有。

三、本更新單元南側臨復興南路一段 253 巷將依現行都市計畫規定退縮留設 1.5 公尺以上無遮簷人行道，東側臨仁愛路四段 8 巷（6 公尺計畫道路）將退縮 2 公尺以上無遮簷人行道。

四、本案係市府 97 年 11 月 10 日以府都新字第 09730978500 號函送到會。

五、申請單位：陳百鋒。

六、辦理單位：臺北市政府。

七、法令依據：都市計畫法第 66 條；都更條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條；北市都市更新自治條例第 15 條。

八、本更新單元業經市府審查符合更新單元劃定基準。

決議：

一、本案更新單元劃定範圍照案通過。

二、計畫書第 5 頁實質再發展（三）第 1 點有關更新單元東側開放空間構想之文字，請配合第 9 頁圖 3 之圖示內容，修正為「更新單元東側臨計畫道路應退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道…」，以資明確。

討論事項 十五

案名：劃定臺北市大安區復興段二小段 7 地號等 2 筆土地為更新單元案

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於仁愛路四段 71 巷以東、敦化南路一段 232 巷以南、敦化南路一段 238 巷以西、敦化南路一段 236 巷以北所圍完整街廓，面積 2,983 平方公尺，土地使用分區為住四。
- 二、更新單元內計有 1 棟 14 層樓鋼筋混凝土造建築物，屋齡已逾 30 年，土地權屬公有土地佔 0.06%、私有土地佔 99.94%：建物權屬皆為私有。目前同意參與更新比例之土地及合法建築物所有權人約達 40%以上。本案基地建物及管線老舊，防震防火能力不足與地區環境不協調，周邊停車空間不足與違規停車嚴重，有影響交通安全與防救災之虞。更新計畫實施後，可促進土地再開發利用、強化防救災機能與生活安全、提供優質開放空間、人行動線空間與都市環境居住品質。

三、本件係市府以 97 年 11 月 10 日府都新字第 09731031200 號函送到會。

四、申請單位：張雅麗君。

五、辦理單位：臺北市政府。

六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條暨臺北市都市更新條例第 15 條。

七、本更新單元劃定業經市府審查符合更新單元劃定基準。

決議：

一、本案更新單元劃定範圍照案通過。

二、另基地北側敦化南路一段 232 巷道路除退縮 2 公尺補足 8 公尺外，併同街廓內四周退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行步道，以營造整體舒適人行空間。

討論事項 十六

案名：劃定臺北市大安區大安段三小段 663 地號等 4 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於復興南路二段以東、和平東路二段 265 巷以西、復興南路二段 193 巷以南、和平東路二段 311 巷 34 弄以北所圍街廓北側，面積約 1,193 平方公尺（詳計畫書第 9 頁，圖 1）。

二、本案臨捷運木柵線科技大樓站，土地使用分區為商三特（原屬住三及商二，建蔽率分別為 45% 及 65%、容積率分別為 225% 及 630%）。單元內建物計 6 棟，構造以加強磚造及鋼筋混凝土為主，其中 5 棟造建築物屋齡已逾 30 年、1 棟屋齡僅 13 年鋼筋混凝土建築。

三、本更新單元公有土地佔 32.1%（管理機關：財政部國有財產局），私有土地佔 67.9%，建物權屬則公有佔 12.33%、私有佔 87.67%，未來臨復興南路側，配合人行系統留設 4 公尺以

上無遮簷人行道，以提供舒適人行空間。

四、本件係市府以 97 年 11 月 12 日府都新字第 09730972900 號函送到會。

五、申請單位：趙培蘭。

六、辦理單位：臺北市政府。

七、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

八、本更新單元劃定業經市府審查符合更新單元劃定基準（詳計畫書第 7、8 頁）。

決議：本案暫予保留，就範圍內使用年期僅 13 年、7 層樓建物之土地及建物所有權人參與更新的意願再作瞭解，並修正地形圖後，提下次委員會議審議。

討論事項 十七

案名：劃定臺北市大安區辛亥段一小段 163 地號等 5 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於臺北市和平東路 3 段及和平東路 3 段 464 巷交叉口西北側街廓範圍內，計畫面積 1,397 平方公尺。

二、本案更新單元土地使用分區為第三種住宅區，土地及建築物使用現況均作為住宅使用。計畫範圍內 2 層樓之公有建築物，使用年期均已超過 40 年，建物低矮老舊不符周邊都市發展之趨勢，其耐震功能亦不符現行法令標準。更新單元內無合法建築物。

三、本件係市府以 97 年 11 月 12 日府都新字第 09731061900 號函送到會。

四、申請單位：陳寶琮。

五、辦理單位：臺北市政府。

- 六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。
- 七、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及評估指標。

決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、請國有財產局於後續標售過程中，就本案業已完成劃定更新事宜，盡充分告知之義務。

討論事項 十八

案名：劃定臺北市松山區敦化段一小段 374 地號等 2 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於慶城街以東、慶城街 46 巷以南及以西、長春路以北所圍街廓內，面積為 5567 平方公尺。
- 二、本更新單元使用分區為商三特（原屬第三種住宅區）以及第三種住宅區，土地及建物均為私有。
- 三、更新單元北側道路路寬僅 6 公尺，本案將自道路境界線齊平退縮補足 8 公尺，以提升防救災功能，並再退縮留設 2.5 公尺無遮簷人行道。另於更新單元東側退縮留設 2.5 公尺無遮簷人行道、南側退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道、西側退縮留設 4 公尺無遮簷人行道。
- 四、本案係市府 97 年 11 月 14 日以府都新字第 09731021200 號函送到會。
- 五、申請單位：周桂如。
- 六、辦理單位：臺北市政府。
- 七、法令依據：都市計畫法第 66 條；都更條例第 5 條、第 6 條、

第 8 條、第 11 條；北市都市更新自治條例第 15 條。

八、本更新單元業經市府審查符合更新單元劃定基準，其中有關指標（十四），依所送計畫書敘明，本案業已擬定整體開發計畫，並經市府審查符合規定。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

參、散會（17 時 30 分）。