

## 臺北市都市計畫委員會第 571 次委員會議紀錄

時間：中華民國 96 年 6 月 29 日（星期五）上午 10 時 30 分

地點：市政大樓 8 樓西南區本會委員會議室

主席：林兼主任委員崇一

紀錄彙整：陳福隆

出席委員：李兼副主任委員述德

錢委員學陶 郭委員肇立

陳委員武正 蘇委員瑛敏 洪委員寶川 練委員福星

林委員建元 沈委員世宏 羅委員孝賢（梁恒德代）

陳委員雄文（陳庭輝代） 倪委員世標（陳君烈代）

列席單位人員：

發展局：（未派員）

更新處：邊子樹、方定安、

簡瑟芳、李復國

財政局：黃蕙庭

國防部軍備局：（未派員）

本會：楊綱、吳家善、郭健峯、張蓉真、謝佩砵、陳福隆、  
胡方瓊、蔡昇晃

壹、宣讀上（570）次委員會議紀錄，無修正事項，予以確定。

### 貳、報告事項

案由：為明確劃分都市計畫委員會、都市更新審議委員會及都市設計審議委員會對於都市更新案件之審議事項案，報請公鑒。

說明：

一、依據 96 年 5 月 11 日本會第 568 次委員會議決議辦理。

二、有關都市計畫委員會、都市更新審議委員會及都市設計審議委員會審議事項，依法令規定分別運作，為能對於都市更新申請案件明確劃分各自審議權責，經本會與都市更新處及都市發展局再作檢視，其分別於 5 月 24 日、5 月 21 日以電子及公文便簽送交本會彙整。

## 決議：

- 一、有關本會審議事項中「更新單元是否造成畸零地或影響建築線指定」乙項，修正為「再檢視項目」。
- 二、作業流程係包括至整個更新事業計畫執行，屬於概要性說明，主要目的在於切割及明確表達各相關委員會的審議權責，不變動現行法規的相關規定。
- 三、可將「公告劃定更新單元」乙項程序，修正移至「都市更新計畫送更新處審查」之前辦理。

## 參、討論事項

### 討論事項一

案名：劃定「臺北市大同區橋北段二小段 574 地號等 45 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

- 一、本件係市府以 96 年 5 月 11 日府都新字第 09630308700 號函送到會。
- 二、申請單位：黃萬昌。
- 三、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、第 27 條；都市更新條例施行細則第 5 條。
- 四、本計畫區位於大同區延平北路 3 段、延平北路 3 段 17 巷、民權西路 225 巷西側及伊寧街南側所圍之街廓，劃定面積為 4,190 平方公尺。
- 五、本更新單元內建物使用年期多為二、三十年以上，構造多為磚造及加強磚造之 3 至 5 層建築，附近地區環境窳陋，居民生活環境品質不佳。更新單元內權屬公、私有土地夾雜，惟

以私有土地為主(97.97%)，多數地主們積極推動重建，擬循都市更新方式辦理。另本更新單元南側係捷運新莊線規劃之大橋國小捷運站出入口位置，且為捷運聯合開發區，日後捷運通車後，勢能提振當地商業機能、帶動地方發展，故本更新單元劃定後進行更新改建，亦能配合政府重大建設，促進該地區發展。

六、本案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、本更新單元指標符合更新單元劃定基準，更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、為鼓勵街廓整體開發、有利該地區整體規劃，本更新單元北側約 1660m<sup>2</sup> 之土地，建議可協調整合納入本次更新單元範圍實施都市更新。該擴大範圍並同意由市府予以審查核定，免再提本會審議。
- 三、未來本案開發之建築設計，臨延平北路側之騎樓保留、退縮人行步道或留設街角廣場等規劃方式，建議本市都市更新審議委員會綜合該路段歷史記憶與更新意旨之考量，減少都市紋理破壞。

## **討論事項二**

案名：劃定「臺北市大安區仁愛段六小段 84 地號等 14 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

- 一、本案係市府 96 年 5 月 16 日以府都新字第 09630237100 號函送到會。
- 二、申請人：陳丕鈞、李義雄。
- 三、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 1 項第 2 款、第 6 條第 1 項第 3 款、第 8 條、第 11 條。

都市更新條例施行細則第 5 條。

#### 四、計畫位置及面積：

(一) 本案更新單元位於忠孝東路四段、延吉街、延吉街 70 巷及延吉街 70 巷 5 弄所圍街廓。

(二) 1669 平方公尺。

五、土地使用分區為商四（特）（原屬住四），法定建蔽率不得超過 50%、法定容積率不得超過 300%。現況建蔽率 65.47%、容積率 266.88%。

六、更新單元內土地及建物均為私有。

七、更新單元已經市府審查符合劃定基準。

**決議：**本案除計畫書第 6 頁有關法定無遮簷人行道之規範，應依現行法令規定再作文字修正外（法定無遮簷人行道依法不得設置障礙物），其餘照案通過。

#### 討論事項三

案名：劃定「臺北市信義區祥和段三小段 15 地號等 10 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

一、本案係市府 96 年 5 月 23 日以府都新字第 09630169700 號函送到會。

二、申請人：陸先岱。

三、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 1 項第 2 款、第 6 條第 1 項第 4 款、第 8 條、第 11 條。

都市更新條例施行細則第 5 條。

四、計畫位置及面積：

(一) 本案更新單元位於信義路五段 150 巷 22 弄北側街廓內。

(二) 2609 平方公尺。

五、土地使用分區為第三種住宅區，法定建蔽率不得超過 45%、法定容積率不得超過 225%。現況建蔽率 48.71%、容積率 97.05%。

六、更新單元內土地分屬私有（2560 平方公尺）及國有（49 平方公尺），建物均為私有。

七、本更新單元已經市府審查符合劃定基準。

決議：

一、本案除計畫書第 3 頁有關捷運系統說明之附圖序號應予修正外（應為附圖二，非附圖三），更新單元劃定範圍照案通過。

二、未來本更新單元西南側同小段 18 地號等 9 筆土地（現多為空地）如欲納入本案共同開發，擴大後更新單元範圍同意由市府審查後逕予核定，免再提本會審議。至於有關都市更新容積獎勵之適用項目及計算方式，同意市府所提建議，新納入之 9 筆地號土地，未來不得適用臺北市都市更新自治條例中有關△F3 更新時程獎勵，以及△F5 更新規模獎勵，且應與本次通過之更新單元分開計算容積獎勵額度，避免影響本更新單元既有權益。

討論事項四

案名：劃定「臺北市松山區美仁段一小段 800 地號等 9 筆土地為更新單元」都市更新計畫案



案情概要說明：

- 一、本件係市府以 96 年 5 月 24 日府都新字第 09630340300 號函送到會。
- 二、申請單位：陳雅芬。
- 三、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 1 項第 4 款、第 8 條、第 11 條暨都市更新條例施行細則第 5 條。
- 四、本更新單元位於臺北市松山區南京東路四段 53 巷、南京東路四段 53 巷 3 弄、南京東路四段 53 巷 7 弄所圍街廓範圍，劃定面積為 2,252 平方公尺。
- 五、本更新單元內鄰近環亞商圈、位處臺北小巨蛋、臺北市立體育館、興建中捷運松山線市立體育場站、臺北市立田徑場改建工程等重大建設對面街廓，其內有 8 棟建築物均為民國 58 至 64 年所興建之加強磚造及鋼筋混凝土造建築物，整體屋況老舊窳陋、週邊計畫道路狹窄，明顯已完全無法反映該區位整體都市土地應有之機能。更新單元內皆屬私有土地，多數地主們（約 75%）同意循都市更新方式辦理改建；本更新單元劃定後進行更新改建，勢能復甦都市機能、改善居住環境及形塑現代化都市景觀，促進該地區發展。
- 六、本案更新單元劃定業經市府審查符合更新單元劃定基準。

決議：照案通過。

## 討論事項五

案名：劃定「臺北市內湖區碧湖段四小段 410 地號等 3 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

- 一、本件係市府以 96 年 5 月 28 日府都新字第 09630359500 號函送到會。

二、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、7、8、11 條、都市更新條例施行細則第 5 條。

三、計畫範圍：本計畫位於臺北市內湖路一段、內湖路一段 681 巷及內湖路一段 691 巷所圍之範圍。

四、計畫面積：2,969 平方公尺。

五、劃定基準：符合台北市都市更新自治條例第 13 條，合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害及本市高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經主管建築機關認定有危險之虞，應立即拆除者。

六、本案更新單元內合法建築物（原地上物為明園大廈）屬本市高氯離子混凝土建築物且經主管建築機關認定有危險之虞，應立即拆除，致使無法完全提供現代都市發展所必備安全、整體及舒適之都市空間，因此為促進土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、增進公共利益及確保公共安全等，爰依都市更新條例等規定自行劃定更新單元，以加速當地都市更新事業之實施。

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。

**決議：**照案通過。

## 討論事項六

案名：劃定「臺北市信義區永吉段二小段 33-2 地號等 2 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

一、本件係市府以 96 年 5 月 28 日府都新字第 09630265300 號函送到會。

二、申請人：彭瑜惠。

三、法令依據：都市計畫法第 66 條；都市更新條例第 5 條、第 8 條、第 11 條暨都市更新條例施行細則第 5 條。

四、本更新單元位於虎林路 66 巷以北、永吉路以南、虎林街以西、永吉路 326 巷以東所圍之街廓內。

五、本更新單元內建築物興建於民國 72 年，平均樓高 14 樓，1 樓為一般零售業，2 至 9 樓為辦公室或集合住宅，10 樓以上為集合住宅，惟九二一地震後，經臺北市結構工程工業技師工會鑑定為高氯離子混凝土建築物，亟需改建以維護使用者安全。

六、本案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」第 13 條規定在案。

**決議：**照案通過。

### **討論事項七**

案名：劃定「臺北市中山區北安段一小段 25 地號為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

一、本件係市府以 96 年 5 月 29 日府都新字第 09630298500 號函送到會。

二、申請單位：陳登財。

三、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 條及都市更新條例施行細則第 5 條。

四、本更新單元位於臺北市中山區北安路以北，北安路 805 巷以東，北安路 821 巷以西，北安路 821 巷 2 弄以南所圍街廓，劃定面積為 3,248 平方公尺。

五、本更新單元位於 42 公尺北安路旁，面對興建中內湖線劍南站及臨美麗華商圈、大直重劃區。區內現有 8 棟 4 層樓建築物



為民國 66 年所興建之鋼筋混凝土造建築物，整體屋況老舊且有違建加蓋；每棟建物僅設置一處樓梯，加以週邊計畫道路狹窄，無人行步道，防災逃生空間不足等情形，已完全無法符合未來該區位整體都市土地發展與利用。更新單元內皆屬私有土地，目前已取得約 30%地主們同意循都市更新方式辦理改建；本更新單元劃定後進行更新改建，勢能復甦都市機能、改善居住環境及形塑現代化都市景觀，促進該地區發展。

六、本案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、 考量本案更新單元位處捷運內湖線劍南路站附近，建議本案申請人或實施者可適度留設供公眾使用之腳踏車、機車停車位等設施，至於其規劃留設方式與是否得適用更新獎勵等部分，由本市都市更新審議委員會加以考量。

**附帶決議：**有關本市捷運場站周邊街廓開發案是否提供腳踏車、機車停車位等設施，並得賦予相關獎勵措施，請市府都市發展局、交通局等單位通盤考量設置，並研訂該等設施之管理機制與規範，俾供後續市府相關單位依循參用。

#### 討論事項八

案名：劃定「臺北市信義區永吉段一小段 408 地號等 64 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

- 一、本案係市府 96 年 6 月 1 日以府都新字第 09630308500 號函送到會。
- 二、申請人：彭賴秀琴。
- 三、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 1 項第 1 款、第 8 條、第 11 條。

都市更新條例施行細則第 5 條。

#### 四、計畫位置及面積：

(一) 本更新單元位於松山路及忠孝東路五段交叉路口東北側地區，鄰近捷運永春站。

(二) 4662 平方公尺，為 1 完整街廓。

五、土地使用分區為第三種商業區（依都市計畫說明書規定辦理，始得作第三種商業區使用）（原屬第三種住宅區及第三之一種住宅區），法定建蔽率均不得超過 45%，法定容積率分別不得超過 225% 及 300%（平均法定容積不得超過 239%）。現況平均建蔽率為 55.87%、平均容積率為 247%。

六、更新單元內土地及建物均為私有。

七、本更新單元已經市府審查符合劃定基準。

決議：照案通過。

#### 討論事項九

案名：擬劃定「臺北市信義區犁和段一小段 165 地號等 14 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

一、本案係市府以 95 年 4 月 24 日以府都新字第 09570613800 號函送到會。另於 96 年 6 月 5 日府都新字第 09630358500 號函送辦理情形報告到會。

二、申請單位：張瑞銘

三、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 1、2、6 款）、第 11 條及都市更新條例施行細則第 5

條。

- 四、本計畫位於和平東路 3 段以東、和平東路 3 段 463 巷以南所圍街廓範圍內，黎忠公園東南側地區。
- 五、本案鄰近黎忠公園及木柵捷運線麟光站，範圍內多為 1-2 樓磚造與加強磚造建物，使用逾 40 年，現況環境不良，與捷運車站出口應有環境品質相差甚遠。故辦理更新計畫加速地區發展。其他有關本案辦理經過請詳閱後附報告。
- 六、本案更新單元劃定業經市府審查符合更新單元劃定基準。

**決議：**照案通過。

### **討論事項十**

案名：劃定「臺北市北投區立農段五小段 374-1 地號等 43 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

- 一、本件係市府以 96 年 6 月 6 日府都新字第 09630337700 號函送到會。
- 二、申請單位：林義文。
- 三、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 4 款、第 8 條、第 11 條及都市更新條例施行細則第 5 條。
- 四、本更新單元位於臺北市北投區立農街一段 257 巷、立農街一段 257 巷 3 弄及立農街一段所圍街廓，劃定面積為 3,894 平方公尺。
- 五、本更新單元臨捷運淡水線唎哩岸站，區內計有 20 棟合法建築物，皆為民國 66 年以前建築完成之 2-4 層樓加強磚造及鋼筋混凝土造建物。整體屋況老舊，巷道髒亂，部分計畫道路未開闢，加以週邊計畫道路狹窄，無設置人行步道，人車爭道情形嚴重，且防災逃生空間亦不足等情形，已無法符合該區位未來整體都市發展與利用。更新單元內夾雜多數私有土地

(94.03%)、少數國有土地與市有土地(5.97%)，目前同意參與更新比例約 42%。本更新單元劃定後進行更新改建，勢能復甦都市機能、提供良善人車動線與開放空間，改善居住環境、提升防救災能力及改善老舊社區景觀，促進該地區發展與土地合理利用。

六、本案更新單元劃定業經市府審查符合更新單元劃定基準。

**決議：**照案通過。

### **討論事項十一**

案名：劃定「臺北市大安區懷生段四小段 4 地號等 14 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

一、本案係市府 96 年 6 月 7 日以府都新字第 09630405500 號函送到會。

二、申請人：陳彥光。

三、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、第 27 條。

都市更新條例施行細則第 5 條。

四、計畫位置及面積：

(一) 本更新單元位於仁愛路 3 段及建國南路 1 段交叉路口西南側街廓。

(二) 2259 平方公尺。

五、土地使用分區第三種住宅區及第三之二種住宅區，法定建蔽率均不得超過 45%，法定容積率分別不得超過 225%及 400%(平均法定容積不得超過 374.45%)。現況平均建蔽率 45.78%、平均容積率 95.97%。

六、更新單元內土地及建物包括國有及私有。

七、更新單元內門牌號碼建國南路 1 段 252 巷 2、4、6、8 號之日式平房，經文化局 96 年 3 月 16 日會勘決議，不指定為古蹟及登錄為歷史建築，惟開發前實施者應先完成建築測繪，送文化局審核通過後，再行拆除開發。

八、本更新單元已經市府審查符合劃定基準。

**決議：**照案通過。

## **討論事項十二**

案名：劃定「臺北市松山區民生段 42 地號等 26 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

一、本件係市府以 96 年 6 月 8 日府都新字第 09630341700 號函送到會。

二、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 1 項第 1 款、第 2 款、第 8 條、第 11 條及都市更新條例施行細則第 5 條。

三、計畫範圍：本更新單元位於臺北市松山區新東街與新東街 31 巷交叉口西北側街廓範圍內。

四、計畫面積：5,843 平方公尺。

五、劃定基準：符合台北市都市更新自治條例第 12 條第 1 項第 2 款規定「街廓內面積在 2,000 平方公尺以上者」。

六、本案更新單元鄰近富民公園及民生東路圓環，建築物使用均逾 30 年，建物窳陋且結構耐震性堪慮，致使生活環境品質不佳。故為促進土地有計畫之再開發利用，改善居住環境等，爰依都市更新條例及台北市都市更新自治條例等相關法令規定，由民間申請自行劃定更新單元並研擬都市更新計畫，期以都市更新之理念再造優質之生活環境。



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。

**決議：**照案通過。

### **討論事項十三**

案名：劃定「臺北市中山區長春段三小段 133 地號等 12 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

案情概要說明：

- 一、本件係市府以 96 年 6 月 7 日府都新字第 09630337500 號函送到會。
- 二、申請人：戴守忠。
- 三、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、第 27 條暨都市更新條例施行細則第 5 條。
- 四、本更新單元東以建國北路 2 段、西以四平街 134 巷、南以四平街、北以伊通街 125 巷所圍街廓內。
- 五、本案範圍建物老舊，且產權夾雜被違章建築佔用的國有土地，原基地的法定容積達 328.39%，但現況土地使用僅達 192.22%，顯示未有效運用，且窳陋情形有礙市容觀瞻，故辦理都市更新。
- 六、本案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、本案照案通過。
  - 二、本案範圍北側土地如能與本案一併更新，實較有利於該地區整體規劃，未來如有整合之可能，同意市府逕予審查核定，免再提本會審議。
- 伍、散會（12 時 45 分）。