

臺北市都市計畫委員會第 612 次委員會議紀錄

時間：中華民國 99 年 6 月 21 日（星期一）下午 2 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

彙整：陳福隆

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

壹、宣讀上(611)次委員會議紀錄，除報告事項二「為辦理 99 年度臺北好好看系列二窳陋建物變綠地計畫涉及都市計畫事宜，報請 公鑒」一案，因該案會議當天市府簡報內容與原提會之報告資料已有大幅修正，為臻明確，請將本案市府當天簡報內容有關容積獎勵機制、監督及考評機制，以及申請流程等重點，摘錄於本案案情說明內（全案修正後紀錄詳附件一）外，餘無修正事項，予以確定。

貳、討論事項

討論事項 一

案名：變更臺北市大同區捷運圓山站西側庫倫街南側部分第三種商業區（特）為停車場兼廣場用地暨修訂土地使用管制細部計畫案

案情概要說明：

一、本案基地位於大同區與中山區交界處，在圓山貝塚遺址、圓山公園、中山足球場西側地區，其行政區屬大同區至聖里；計畫範圍東與交通廣場用地相鄰，西至承德路三段，南以承德路三段 247 巷 6 公尺計畫道路為界，北至庫倫街為界。計畫面積約 6239 平方公尺。

二、計畫緣起：

為能有效串接圓山站捷運東西兩側本市重要公共空間，營造良好公共空間、推動地區再生計畫，且考量未來觀光遊憩人

潮休憩需求增加之可能性，增加公共開放空間與週邊人行空間系統性完整規劃，故劃設為停車場兼廣場用地，以有效利用閒置土地資源作為改善市容及優質開放空間示範區，經本府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定之重大設施，爰辦理本次都市計畫變更。

三、計畫內容：

(一) 土地權屬：

1. 公有土地：所有權人臺北市(管理單位：財政局)，面積：160 平方公尺，占總面積 3%。
2. 私有土地：屬台灣銀行股份有限公司，面積：6,018 平方公尺，占總面積 96%。其餘私人土地，面積 61 平方公尺，占總面積 1%。

(二) 變更土地使用分區：

1. 大龍段一小段 265-2、265-9、296-1、297 地號，原第三種商業區(特)(原屬第四種住宅區)變更為停車場兼廣場用地，面積 1107 m²。
2. 大龍段一小段 265-25(部分)、265-29、265-34、265-40、265-49、265-50 地號，原第三種商業區(特)(原屬第三種住宅區)變更為停車場兼廣場用地，面積 2951 m²。

(三) 土地使用管制：

1. 本計畫區之停車場兼廣場用地範圍內係為延續鄰近交通廣場用地大眾運輸所需之人行空間，故得提供人行、自行車、停車、轉乘及環境綠美化等設施，或其他經目的事業主管機關認屬之必要相關設施，以符實際需要。
2. 停車場兼廣場用地應有效串聯東西兩側之公共開放空間，保障行人步行之安全性，並提供捷運轉乘服務功能。
3. 計畫範圍內除公共設施用地外，其餘第三種商業區(特)應依整體開發範圍規模整體開發。
4. 另土地使用管制項目悉依 84 年 9 月 27 日府都二字第 84064377 號公告「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」及 94 年 8 月 29 日府都規字第 09420279000

號公告「變更『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案」之規定辦理。

(四) 事業及財務計畫：

以徵購、有償撥用、無償撥用等方式取得停車場兼廣場用地，開闢經費由市府交通局編列預算執行。

四、本案係市府 99 年 4 月 15 日府都規字第 09931338803 號函送到會。

五、公民或團體所提意見：計 4 件（詳後附綜理表）。

六、辦理單位：臺北市政府

七、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

決議：

一、本案依台銀表示願意配合市府改善交通環境政策，無償提供土地供市府使用，全案依市府都市發展局所提修正後計畫書及以下建議方案修正後通過：

(一) 20 公尺寬庫倫街向南增加 5 公尺，拓寬為 25 公尺寬計畫道路。

(二) 商三（特）土地應整體開發，配合以都市設計規範。

(三) 未來應配合地區整體交通規劃進行開闢。

二、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	變更臺北市大同區捷運圓山站西側庫倫街南側部分第三種商業區（特）為停車場兼廣場用地暨修訂土地使用管制細部計畫案		
編 號	1	陳情人	臺灣銀行
陳 情 理 由	貴府獲得國際授權首次舉辦 2010 臺北國際花卉博覽會，向國際社會介紹臺灣、認識臺北，帶動花卉周邊產業和城市發展，本行為配合此次活動曾於 98 年 9 月間與 貴府協商獲得共識；暫緩標售庫倫街南面土地及無償借予 貴府進行綠美化。嗣因地上佔用戶清理等問題未續行辦理，本行隨即招商清理美化環境。本行所有庫		

	<p>倫街兩側 639 平方公尺及約 1200 平方公尺土地亦先後同意變更為交通廣場用地及廣場用地，俾配合孔廟觀光再生計畫及地方發展需求。此次 貴府再變更都市計畫將庫倫街南側本行原同意變更之廣場用地再增加約 3 倍面積全部變更為停車場兼廣場用地，對國營事業資產財務影響甚大，故建議可否考慮維持原計畫變更之廣場用地範圍，本行亦盡力協助該地區環境之整潔及綠美化。</p>		
建議辦法	建議可否考慮維持原計畫變更之廣場用地範圍。		
市府回應意見	<p>1. 本府於 99 年 5 月 26 日與臺灣銀行股份有限公司張總經理及代表就圓山站西側之環境改善事宜進行會談。是日會談台銀釋出相當善意，願意配合市府政策，以推動花博、孔廟計畫及北大同再生計畫。</p> <p>2. 臺灣銀行股份有限公司建議方案本府於研商後，認規劃合理性及行政執行上有困難，故難以採納。惟為順利推動政策，本府另就周邊都市計畫、地區現況及未來環境改善目標研析，建議調整為庫倫街南側增設 5 公尺道路用地，變更庫倫街為 25 公尺寬計畫道路，未來並應配合地區交通規劃進行開闢。</p> <p>3. 另配合調整計畫區內所劃設整體開發區範圍，未來建築開發時可配合地區發展及開發需求為最適規劃，創造優良公共景觀，提升地區環境品質及土地使用效益。</p>		
委員會決議	同市府回應意見。		
編號	2	陳情人	梁幼華
陳情理由	(空白)		
建議辦法	<p>我們是眷戶（志雲新村共五戶），若有拆遷之情事，請務必事先通知，後續之安置或補助等事項。新的軍宅在西藏路約在民國 100 年 5 月才交屋。</p>		
市府回應意見	有關地上物拆遷、安置補償事宜，後續將由開闢主管機關（工務局新工處）依相關法令辦理。		
委員會決議	同市府回應意見。		
編號	3	陳情人	林富福、章平起
陳情理由	(空白)		
建議辦法	<p>一、要與交廣用地之拆遷補償標準要一致。</p> <p>二、希望要有國宅能讓我們安置，不然我沒住的地方。</p>		

	三、審查有進度要通知我們住戶。		
市府回應意見	有關地上物拆遷、安置補償事宜，後續將由開闢主管機關（工務局新工處）依相關法令辦理。		
委員會決議	同市府回應意見。		
編號	4	陳情人	陳嘉彥等二人
陳情理由	<p>一、本地區並非交通繁忙及交通流量很大之區域，且附近居民及商業活動量少，停車位需求不大，且已有中山足球場提供之停車位及玉門街、酒泉街之路邊停車位已可滿足本區停車需求。</p> <p>二、市府當初將本地區由第三種住宅區用地變更為商三特區用地，其目的即是要繁榮本地區之經濟，如走回頭路再變更為停廣用地，則勢必嚴重打擊本區之經濟活動，本地區將永無翻身之機會，捷運車站前商業用地所能創造之經濟效益及繁榮本地區經濟遠比停廣用地效益大。</p> <p>三、本地區平時經濟活動少，白天市況不佳，晚上陰暗漆黑，人口活動量少，台北市政府以辦理花博會為藉口誇大花博會所能帶來的效益，採變更都市計畫大動作實無必要，因為花博會是臨時性、非常態性的活動，僅舉辦半年時間，到目前為止台北市政府所引用許多數據資料多為預估值實不可靠，僅以目前的門票預購數量為例就令人感到不樂觀，如變更為停廣用地後，嗣花博會結束後，本地區又將恢復為花博會前，市況不佳經濟蕭條之原狀，空曠之廣場將加重本地區經濟蕭條，因商業活動少，人口無法聚集，夜晚將更成漆黑陰暗之狀況。</p>		
建議辦法	反對變更為停廣用地。		
市府回應意見	<p>1. 本府就周邊都市計畫、地區現況及未來環境改善研析，建議調整為庫倫街南側增設5公尺道路用地，變更庫倫街為25公尺寬計畫道路，未來並應配合地區交通規劃進行開闢。即可達車流順暢、人行舒適、滿足</p>		

	<p>停車需求及改善市容景觀美化、有效地串接捷運圓山站東西兩側本市重要公共空間等目標。</p> <p>2. 為加速鄰近地區更新、創設優良公共環境品質，爰劃定整體開發地區，未來可由台銀或民間業者，以都市更新等方式整體開發，以帶動地區發展。</p>
委員會決議	同市府回應意見。

討論事項 二

案名：為修正「修訂『修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案』內土地使用分區管制暨劃定臺北市萬華區雙園段 3 小段 696、704 地號及中山區長春段 2 小段 343 地號、中山段 3 小段 158、168、168-1 地號土地為容積接受區計畫案」計畫書內容案

案情概要說明：

- 一、首揭「修訂『修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案』內土地使用分區管制暨劃定臺北市萬華區雙園段 3 小段 696、704 地號及中山區長春段 2 小段 343 地號、中山段 3 小段 158、168、168-1 地號土地為容積接受區計畫案」前經本會 99.4.22 第 610 次委員會審決：「本案依市府提送補充會議資料內容修正後通過」在案。
- 二、茲因市府為配合財政部國產局辦理國有土地標售及設定地上權相關事宜，擬將前揭計畫書所載「接受基地 3」（中山區中山段三小段 158、168、168-1 地號等 3 筆土地）調整為第 2 順位接受基地，爰於 99.5.25 檢送修正說明資料到會，提請討論。

決議：本案依市府都市發展局 99.6.17 函送修正補充資料，採「本案容積接受基地所接受之容積係萬華 407 號公園用地原可建築容積，且移入之順序得由財政部國有財產局依業務需求統籌調整」之載註方式，修正後通過。

討論事項 三

案名：為「變更臺北市中正區河堤段六小段 581-1 地號等 62 筆土地道路用地及第 2 種商業區、第 3-1 種住宅區、第 3 種住宅區為第 2 種商業區、第 3-1 種住宅區、第 3 種住宅區及道路用地暨劃定為都市更新地區細部計畫案」內涉及申請容積獎勵上限確認等事宜案

案情概要說明：

- 一、本案前經本會 99.1.27 第 607 次委員會審決（略以）：「基於本案有別於其他好好看申請案僅以釋放開放空間之方式申請容積獎勵，本案係採積極性作為施作並捐贈跨堤與觀景平台等相關設施，故其申請容積獎勵總額部分本委員會原則同意可研討是否突破援例限制於原分區法定容積率之 0.5 倍，至其「實際容許獎勵上限」、「得適用『2010 年臺北好好看』開發計畫案容積獎勵之項目」及「捐贈設施之認養年期」等項目，授權市府都市發展局會同新工處、水利處等相關單位就其價值對等性進行財務試算後，續提下次會議報告確定」在案。
- 二、茲因案經市府相關單位依上述會議決議，完成案內容積獎勵試算之研商與資料檢視，遂於 99.5.24 以府授都規字第 09933471700 號函送報告書到會，提請委員會報告俾審議確認。

決議：

- 一、本案未來申請所有容積獎勵部分（包含臺北好好看、都市更新之獎勵）於計算其獎勵額度時，皆應以原始容積（即第二種商業區部分之基準容積為 538.3%）為基準。
- 二、本案捐贈設施所需之 25 年維管費用應由申請人負擔（不得申請換算建築容積獎勵），並於使用執照領取前繳交市庫。
- 三、有關案內必要之跨堤設施捐贈範圍與造價，授權市府都市發展局、新工處及都市設計審議委員會等單位進行確認，其認

定必須兼顧考量（一）跨堤設施對堤防結構之安全性及落墩量體型式對水理影響等部分，須獲水利處審核同意（二）跨堤設施進出獨立性，以及滿足運作範圍（三）維護管理的必要範圍（四）對景觀的衝擊等因素。

- 四、經前項認定所換算完成之申請臺北好好看之容積獎勵與其他各項依法申請之容積獎勵總額（都市更新容積獎勵除外），其結果未超過分區原始法定容積之 0.5 倍者，本案即修正通過，並請於下次會議採報告案方式提會報告，否則就仍依討論案方式再提會討論。

討論事項 四

案名：劃定臺北市大安區學府段一小段 327 地號等 12 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於和平東路三段以南、敦化南路二段以西、敦化南路二段 172 巷以北及敦化南路二段 172 巷 5 弄以東所圍之街廓西側，面積約 1,356 平方公尺。
- 二、本案土地使用分區為敦化專用區 A（原屬商二）、敦化專用區 A（原屬住三）、敦化專用區 A（原屬住三之二），建蔽率分別為 65%、45%、45%，容積率分別為 630%、225%、400%。更新單元內共計 2 棟鋼筋混凝土造建物、3 動加強磚造建築物及 1 棟磚造舊違章建戶。
- 三、本更新單元土地、建物權屬皆為私有。
- 四、本件係市府以 99 年 4 月 1 日府都新字第 09930318400 號函送到會。
- 五、申請單位：鄭國彬。
- 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「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 五

案名：劃定臺北市大安區學府段四小段 14 地號等 11 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於和平東路二段 18 巷以東、和平東路二段 36 巷以西、新生南路三段 11 巷以南及新生南路三段 19 巷以北所圍之完整街廓，面積約 2,722 平方公尺。
- 二、本案土地使用分區為第三種住宅區（建蔽率 45%、容積率 225 %）。更新單元內共計 4 棟鋼筋混凝土造建物。
- 三、本更新單元土地權屬公有佔 58.41%、私有佔 41.59%，建物產權皆為私有；其中公有土地管理單位為國防部總政治作戰局及財政部國有財產局，國防部政治作戰局尚未回應相關處理方式。
- 四、本件係市府以 99 年 4 月 6 日府都新字第 09930271100 號函送到會。
- 五、申請單位：張謝昭子。
- 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「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準

決議：本案同意依市府都市發展局 99 年 6 月 14 日北市都授新字第 09931046000 號函撤案。

討論事項 六

案名：劃定臺北市大安區復興段三小段 612-1 地號等 20 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案位於大安路一段及大安路一段 206 巷西南側完整街廓，面積 3048 平方公尺。
- 二、本更新單元土地使用分區為第四種住宅區，土地及建物均為私有。
- 三、本案基地北、西、東側均留設 2 公尺以上無遮簷人行道，南側留設 4 公尺以上無遮簷人行道。
- 四、本案市府 99 年 4 月 8 日以府都新字第 09930451100 號函送到會。
- 五、申請單位：周通權。
- 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、本更新單元前經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 七

案名：劃定臺北市大安區復興段一小段 512 地號等 24 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於忠孝東路 4 段 101 巷以西、敦化南路 1 段 160 巷以南、敦化南路一段 190 巷以東、大安路一段 51 巷以北所圍之完整街廓，面積約 3,466.65 平方公尺。
- 二、本案土地使用分區第四種商業區（原屬住四，建蔽率 50%、容積率 300%）。更新單元內共計 10 棟 4 層樓加強磚造建物，屋齡均逾 40 年。

三、本更新單元土地權屬公有佔 0.03%、私有佔 99.97%、建物權屬皆為私有。

四、本件係市府以 99 年 4 月 21 日府都新字第 09930377800 號函送到會。

五、申請單位：翁子晴。

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「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過，惟依計畫書所述更新單元內同意人數僅一人（即為申請人），基於維護更新單元範圍內其他所有權人權益，本案仍需完成徵詢土地所有權人意見之程序後，方可辦理公告事宜。前揭徵詢程序依市府都市更新處所擬劃定更新單元資訊公開相關方案辦理。
- 二、計畫書第 3 頁「二、實質再發展…（二）…另法定空地集中留設於更新單元北側」與圖 3 規劃構想圖不符部分，同意更新處說明修正為「…另法定空地集中留設」。

討論事項 八

案名：劃定臺北市大安區金華段四小段 814-1 地號等 9 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大安區羅斯福路 2 段 15 巷以南、羅斯福路 2 段以東、羅斯福路 2 段 35 巷以北及羅斯福路 2 段 15 巷以西所圍街廓之西北側，面積為 925 平方公尺。
- 二、更新單元內計有 4 棟 4 層加強磚造建物及 1 棟 1 層木造建物，屋齡皆超過 35 年以上。現況 1 樓多為一般零售業、2 樓以上為住宅使用。土地權屬公有土地佔 1.51%、餘為私有；建物權屬均屬私有。目前同意參與更新比例之土地所有權人為

90%、合法建物為 57.55%。現況建物外觀老舊，土地使用效率低，周邊計畫道路狹窄且無防火間隔，有影響防救災之虞。另國有房地無法以合建方式重建，須透過都市更新條例之規定辦理改建。更新計畫實施後，將可改善都市景觀、強化土地使用機能與防災安全、改善窳陋環境、提供人行與公共開放空間，有助於環境品質提升。

三、本件係市府以 99 年 4 月 29 日府都新字第 09930546700 號函送到會。

四、申請單位：周滋林 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：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 九

案名：劃定臺北市大安區仁愛段六小段 418-1 地號等 5 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於忠孝東路 4 段 147 巷以東、敦化南路 1 段 187 巷以南、忠孝東路 4 段 181 巷以西及忠孝東路 181 巷 10 弄以北所圍街廓之東側，面積約 2,336 平方公尺。

二、本案土地使用分區第四種住宅區（建蔽率 50%、容積率 300%）。更新單元內共計 1 棟 11 層鋼筋混凝土造建物，屋齡 46 年。

三、本更新單元土地、建物權屬皆為私有。

四、本件係市府以 99 年 4 月 29 日府都新字第 09930539800 號函送到會。

五、申請單位：潘爰儒。

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「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過，惟依計畫書所述更新單元內同意人數僅一人（即為申請人），基於維護更新單元範圍內其他所有權人權益，本案仍需完成徵詢土地所有權人意見之程序後，方可辦理公告事宜。前揭徵詢程序依市府都市更新處所擬劃定更新單元資訊公開相關方案辦理。

討論事項 十

案名：劃定臺北市大安區大安段一小段 184 地號等 11 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大安區大安路二段 3 巷以東、信義路四段 74 巷 2 弄以南、四維路 124 巷以西、大安路二段 53 巷以北所圍街廓之南側，面積為 1,024 平方公尺。
- 二、更新單元內計有 1 棟 4 層、2 棟 3 層加強磚造建物，屋齡皆超過 40 年。現況為住宅使用。土地權屬公有土地佔 3%、餘為私有；建物權屬均屬私有。目前同意參與更新比例之土地所有權人為 57.51%、合法建物為 59.33%。現況建物外觀老舊，土地使用效率低，周邊計畫道路狹窄且無防火間隔，有影響交通安全、防救災之虞。更新計畫實施後，將可改善都市景觀、強化土地使用機能與防災安全、改善窳陋環境、提供人行與公共開放空間，有助於環境品質提升。
- 三、本件係市府以 99 年 5 月 3 日府都新字第 09930385700 號函送到會。
- 四、申請單位：王廖玉環 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：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 十一

案名：劃定臺北市內湖區文德段二小段 153 地號等 2 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於內湖區陽光街 92 巷 25 弄以北、68 巷 115 弄以東及文德路 210 巷 30 弄以南所圍街廓內南側，計畫面積 3270 平方公尺。

二、本案更新單元土地使用分區為第三種住宅區，現況大部分為住宅使用為主。計畫範圍內有 32 棟建築物，僅 1 棟為合法建築物，平均屋齡已超過 30 年。範圍內建築物老舊，防震及防火功能不足、巷道狹小，公共開放空間不足、附近巷道停車雜亂，影響交通安全及防救災功能。

三、本件係市府以 99 年 4 月 2 日府都新字第 09930186100 號函送到會。

四、申請單位：新光人壽保險股份有限公司。

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：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 十二

案名：劃定臺北市中山區長春段一小段 495 地號等 49 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於中山區龍江路以東、長春路以北、龍江路 179 巷以南及遼寧街以西所圍街廓西北側，計畫面積 1125 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為第二種商業區及第二種商業區（特），現況沿龍江路 175 巷兩側為住宅使用，另沿龍江路 179 巷側為傳統市場店面及住宅混合使用。更新單元內共有 37 棟建築物，大多為 1 至 2 層樓老舊磚造建築物，屋齡皆逾 30 年以上。
- 三、本件係市府以 99 年 4 月 7 日府都新字第 09930002200 號函送到會。
- 四、申請單位：劉菊英。
- 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」劃定基準及環境評估標準。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 十三

案名：劃定臺北市松山區民生段 84-2 地號等 3 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於松山區民生東路五段 36 巷、36 巷 8 弄、延壽街及公園用地所圍街廓西北側（民生東路新社區特定專用區），面積為 980 平方公尺。

二、更新單元內計有 2 棟 4 樓建物，屋齡超過 30 年以上，現況為住宅使用，土地與建物權屬皆為私有。單元內建物老舊，已達使用年限；停車空間不足，有礙環境品質與居住安全；與周邊綠地、通學步道串連不佳，影響整體景觀。目前同意參與更新之土地及合法建築物所有權人比例達 75%。更新計畫實施後，將可強化土地使用機能與防災安全、改善窳陋環境、提供人行、停車空間、公共開放空間，有助於環境品質提升與居住安全。

三、本件係市府以 99 年 4 月 9 日府都新字第 09930264200 號函送到會。

四、申請單位：方雲燕 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 12、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：本案除於計畫書內法令依據增列臺北市都市更新自治條例第 12 條外，餘更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 十四

案名：劃定臺北市松山區敦化段一小段 259-2 地號等 18 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於興安街 174 巷東側、松山 386 號公園西側及北側所圍之完整街廓，面積約 1,146 平方公尺。

二、本案土地使用分區第三種住宅區（建蔽率 45%、容積率 225%）。更新單元內共計 4 棟合法、加強磚造建物。

三、本更新單元土地權屬公有佔 26.7%、私有佔 73.3%、建物權屬皆為私有。

四、本件係市府以 99 年 4 月 13 日府都新字第 09930169100 號函送到會。

五、申請單位：林湯森玉。

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「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過，惟依計畫書所述更新單元內同意人數僅一人（即為申請人），基於維護更新單元範圍內其他所有權人權益，本案仍需完成徵詢土地所有權人意見之程序後，方可辦理公告事宜。前揭徵詢程序依市府都市更新處所擬劃定更新單元資訊公開相關方案辦理。

討論事項 十五

案名：劃定臺北市萬華區龍山段二小段 390 地號等 11 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於萬華區梧州街 46 巷、梧州街、梧州街 60 巷及廣州街 218 巷所圍街廓東南側，計畫面積 933 平方公尺（含計畫道路 10 公尺）。

二、本案更新單元土地使用分區為第四種住宅區及道路用地，現況大多作為住商混合使用。更新單元內共有 8 棟建築物，多為磚造及加強磚造之老舊建築物。

三、本件係市府以 99 年 4 月 13 日府都新字第 09930528000 號函送到會。

四、申請單位：張介育。

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 12、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」劃定基準及環境評估標準。

決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、案內 10 平方公尺之道路用地部分，應於說明書中明確標註其地段地號並補充說明予以納入更新單元之必要性。
- 三、案內之「建物使用現況」應補充描述合法建物棟數及屋齡等狀況。

討論事項 十六

案名：劃定臺北市士林區蘭雅段三小段 205 地號等 2 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於臺北市士林區福華路以東、中山北路 5 段 811 巷以南、中山北路 5 段 150 巷以西及雙溪街以北所圍街廓，面積為 597 平方公尺。
- 二、更新單元內計有 4 棟 5 層鋼筋混凝土造建物，屋齡已逾 28 年，經台北市土木技師公會、臺北市建築師公會 98 年 12 月 29 日、98 年 10 月 9 日鑑定為高氯離子混凝土建築物，建議拆除；案經 99 年 2 月 1 日都市發展局函認定屬高氯離子混凝土建築物，現已取得所有權人百分之 80 以上同意拆除重建，並擬依「臺北市都市更新自治條例」第 13 條，不受面積限制及評估指標規定申請劃定為更新單元。
- 三、現況多為住宅使用現況，土地與建物權屬均屬私有。其建物為高氯離子建築物，有居住安全之虞，且停車空間不足、環境空間品質低落。目前同意參與更新比例之土地及合法建築物所有權人已達 85% 以上。更新計畫實施後，將可改善居住環境品質、市容觀瞻，強化土地使用機能與防災安全、規劃綠帶空間、提供停車設施解決停車問題，以利營造舒適安全生活環境。
- 四、本件係市府以 99 年 4 月 20 日府都新字第 09930416800 號函

送到會。

五、申請單位：李富雄 君。

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 條暨臺北市都市更新條例第 13 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。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 十七

案名：劃定臺北市士林區福林段三小段 362 地號等 15 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本案位於士林區中山北路五段、福志路東南側街廓，面積 1554 平方公尺。東側鄰地經協調參與更新意願比例甚低，故未納入申請範圍。

二、本更新單元土地使用分區為第三種住宅區及第三之二種住宅區，土地及建物則均為私有。

三、本案基地北側留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道、西側留設騎樓或 3.64 公尺以上無遮簷人行道，南側臨 6 公尺寬計畫道路，將先退縮 2 公尺補足 8 公尺寬度，再退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道。

四、本案市府 99 年 4 月 26 日以府都新字第 09930317900 號函送到會。

五、申請單位：井肖儷。

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、本更新單元前經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 十八

案名：劃定臺北市士林區百齡段六小段 32 地號等 16 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案位於士林區通河街、通河街 1 巷西北側街廓，面積 1844 平方公尺。西側鄰地依計畫書敘明經協調參與更新意願比例未達 50% 以上，故未納入申請範圍。
- 二、本更新單元土地使用分區為第三種住宅區，土地包括公有及私有，建物則均為私有。
- 三、本案基地南側及東側將留設 2 公尺以上無遮簷人行道。
- 四、本案市府 99 年 5 月 4 日以府都新字第 09930370500 號函送到會。
- 五、申請單位：陳映蓉。
- 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、本更新單元前經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準。

決議：

- 一、本更新單元以西鄰地，依計畫書敘明同意參與更新人數有 10 人，比例為 35.71%，本案請市府協調申請人與西側鄰地，是否將西側鄰地一併納入劃定範圍後，再提大會討論。
- 二、有關財政部國有財產局臺灣北區辦事處 99 年 5 月 19 日台財產北改字第 09900127521 號函表示，範圍內該局原經管之同小段 32、33、33-1、34 地號 4 筆國有土地業已出售一節，計畫書內相關文字請配合修正。

三、本案目前同意之所有權人數僅 1 人，基於維護更新單元範圍內其他所有權人權益，本案後續再提會討論前，請市府先行檢核申請人是否已完成徵詢範圍內土地所有權人意見之程序。

討論事項 十九

案名：劃定臺北市北投區溫泉段二小段 142 地號 1 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於北投區溫泉路 58 巷以北、溫泉路 68 巷 6 弄以西所圍街廓東側，計畫面積 648 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為第三種住宅區，現況作為住宅使用。更新單元內有 1 棟民國 42 年建造之三層樓磚造建築物，建物外觀老舊，耐震及防火安全堪慮。
- 三、本件係市府以 99 年 4 月 21 日府都新字第 09930572700 號函送到會。
- 四、申請單位：卓永安。
- 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」劃定基準及環境評估標準。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 二十

案名：劃定臺北市北投區開明段二小段 116 地號等 28 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於珠海路以北、雙全街以東、中和街以西所圍之街廓南側，面積約 3,197 平方公尺。
- 二、本案土地使用分區第三種商業區（建蔽率 65%、容積率 560 %）。更新單元內共計 17 棟合法建物，其中 7 棟為鋼筋混凝土、10 棟為加強磚造建築物，屋齡多逾 30 年。
- 三、本更新單元土地權屬公有佔 5.1%、私有佔 94.9%、建物權屬皆為私有。
- 四、本件係市府以 99 年 5 月 5 日府都新字第 09930553100 號函送到會。
- 五、申請單位：林淑惠。
- 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「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

決議：本案暫予保留，請市府都市更新處於一個月內完成協調申請人與西北側鄰地所有權人，釐清西北側鄰地納入更新單元劃定範圍可行性後，再提大會討論。

討論事項 二十一

案名：修訂「劃定臺北市中正區河堤段六小段 510-1 地號等 28 筆土地為更新單元」計畫書部分規定案

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於臺北市中正區廈門街以東、廈門街 147 巷以南、牯嶺街以西、水源路以北所圍街廓東北側，面積為 1,715 平方公尺。
- 二、本更新單元前經市府 97 年 11 月 7 日公告在案；惟因申請當時未詳予考量基地條件與全體住戶自地自建希望採隔震設計之需求，致使原公告之計畫書內退縮建築之規劃構想，未能與周圍現有人行空間協調一致，並造成建築設計受限，亦未

能滿足住戶需求，以致影響其權益甚鉅與參與更新意願。

- 三、爰此，擬將原公告更新單元計畫書之人行及開放空間構想「臨水源路、廈門街 147 巷二面退縮留設 4 公尺以上無遮簷人行道」，修訂為「臨水源路側留設騎樓、臨廈門街 147 巷側退縮留設 2 公尺無遮簷人行道，並與道路順平；另再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，以提升防救災功能，並提供民眾步行空間。」。
- 四、本件係市府以 99 年 4 月 2 日府都新字第 09930591300 號函送到會。
- 五、申請單位：林金珠 君。
- 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 條暨臺北市都市更新條例第 15 條。

決議：本案修訂計畫書部分規定內容照案通過。

討論事項 二十二

案名：劃定臺北市南港區南港段三小段 274 地號等 16 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於向陽路 120 巷 2 弄及興南街所圍之西北側街廓，面積約 3,012 平方公尺。
- 二、本案土地使用分區第三種住宅區（建蔽率 45%、容積率 225%）。更新單元內共計 5 棟 4 層樓鋼筋混凝土造建物。
- 三、本更新單元土地權屬公有佔 0.73%、私有佔 99.27%、建物權屬皆為私有。
- 四、本件係市府以 99 年 4 月 26 日府都新字第 09930562100 號函送到會。
- 五、申請單位：闕興旺。
- 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「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

決議：本案暫予保留，案內 316-5 地號土地係屬西側鄰地建築之「保留地」，本案更新單元劃定範圍是否造成西側 316-1、316-5 東側部分及 319 地號土地為畸零地，請市府更新處洽建管處釐清並提下次大會說明。

討論事項 二十三

案名：劃定臺北市文山區實踐段二小段 68 地號等 7 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於文山區忠順街一段以南、忠順街一段 48 巷以西、忠順街一段 26 巷 3 弄以北、忠順街一段 26 巷以東所圍街廓之西北側，計畫面積 1675 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為第三種住宅區，現況除沿忠順街一段及忠順街一段 26 巷一樓為店面使用外，其餘皆作為住宅使用。更新單元內共有 4 棟 4 層樓之鋼筋混凝土建築物，計有 32 戶，屋齡均超過 34 年。
- 三、本件係市府以 99 年 4 月 26 日府都新字第 09930576400 號函送到會。
- 四、申請單位：張瑞珍。
- 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」劃定基準及環境評估標準。

決議：請更新處就南側 4 層樓公寓再協調是否納入本案更新單元後，再提大會審議。

討論事項 二十四

案名：劃定臺北市信義區雅祥段四小段 127-2 地號等 12 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於信義區基隆路 1 段 101 巷、松隆路 9 巷與松隆路 9 巷 30 弄所圍街廓南側，計畫面積 1326 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為第三種住宅區，現況均作為住宅使用。更新單元內共有 9 棟建築物，除 1 棟 5 層樓鋼筋混凝土造建築物屋齡為 25 年，其餘 8 棟建築物屋齡均超過 33 年。
- 三、本件係市府以 99 年 4 月 30 日府都新字第 09930143300 號函送到會。
- 四、申請單位：林奕任。
- 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」劃定基準及環境評估標準。

決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、說明書第 1 頁「土地使用現況」所述「281 地號與 281-1 地號為既有巷道」文字誤植，應修正為「218 地號與 218-1 地號為既有巷道」。

討論事項 二十五

案名：劃定臺北市大安區仁愛段一小段 36 地號等 9 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大安區延吉街以東、光復南路 290 巷以南、光復南路 308 巷以北及光復南路以西所圍街廓之東側，面積為 1,559 平方公尺。
- 二、更新單元內計有 4 棟建物，其中 2 棟為 72 年興建 5 層及 7 層鋼筋混凝土造建物，餘 2 棟為 4 層加強磚造建物屋齡已逾 30 年，現況為住商混合使用。土地權屬公有土地佔 3%、餘為私有；建物權屬均屬私有。目前同意參與更新比例之土地所有權人為 16.22%、合法建物為 3.03%。本更新單元鄰近國父紀念館，現況建物外觀老舊，影響市容觀瞻，沿街面停車問題嚴重，缺乏人行空間，有影響交通安全、防救災之虞。更新計畫實施後，將可改善都市景觀、強化土地使用機能與防災安全、改善窳陋環境、提供人行與公共開放空間，有助於環境品質提升。
- 三、本件係市府以 99 年 5 月 7 日府都新字第 09930529400 號函送到會。
- 四、申請單位：名豐建設股份有限公司、劉方勝 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：考量更新單元範圍之完整性與整體都市景觀、鄰棟建物結構之安全、以及確保鄰地住戶之權益下，加上鄰地亦有多位住戶代表表達參與更新意願，故本更新單元範圍不同意通過，全案退回市府重新協調，另案劃定更新單元範圍。

討論事項 二十六

案名：劃定臺北市萬華區華江段二小段 147-1 地號等 47 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案係內政部營建署於 98 年度委託成立「都市更新專業整合機構」，勘選 40 處更新單元，進行更新意願整合，協助住戶完成更新事業概要。其中部分地區因尚未公告劃定為更新地區（單元），故由「都市更新專業整合機構」協助土地及建築物所有權人辦理劃定更新單元程序。
- 二、本案位於萬華區環河南路二段 198 巷以東、和平西路二段 302 巷以南、環河南路二段以西、華江八號公園以北所圍兩個完整街廓，面積 4551.74 平方公尺（含道路用地面積 712.88 平方公尺）。
- 三、本更新單元土地使用分區為第三種住宅區及道路用地，土地及建物均包括公有及私有。
- 四、土地使用現況多為住宅使用、臨環河南路側一樓有零售業使用，東北側為華江派出所、西北側空地為臨時停車場使用。
- 五、本案市府 99 年 5 月 17 日以府都新字第 09930827200 號函送到會。
- 六、申請單位：王垂寅、楊華中。
- 七、辦理單位：臺北市政府。
- 八、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。
- 九、本更新單元前經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準。

決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、本案計畫書中「表二 更新單元範圍內私有土地及合法建物所有權人意願統計表」所載註土地、建物之「所有權人數」及「面積」，應予修正並扣除公有部分之數值。
- 三、本案係屬內政部與市政府協助民間推動都市更新之更新單元

劃定案件，具有指標性質，為求其周延與改善地區景觀及周邊環境配合，應送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會就開放空間系統與位置、都市紋理之連繫等予以審議。

討論事項 二十七

案名：劃定臺北市大安區學府段一小段 115-2 地號等 24 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案係內政部營建署於 98 年度委託成立「都市更新專業整合機構」，勘選 40 處更新單元，進行更新意願整合，協助住戶完成更新事業概要。其中部分地區因尚未公告劃定為更新地區（單元），故由「都市更新專業整合機構」協助土地及建築物所有權人辦理劃定更新單元程序。
- 二、本案位於大安區樂業街以東、和平東路三段 98 巷及樂業街 41 巷西側、樂業街 15 巷以南所圍範圍內，以樂業街 41 巷 16 弄分為南北二街廓，面積 2948.5 平方公尺（含道路用地面積 365.5 平方公尺）。
- 三、本更新單元土地使用分區為第三種住宅區及道路用地，土地包括公有及私有，建物均為私有。
- 四、土地使用現況多為住宅使用，樂業街沿線一樓為一般零售業使用。單元範圍內有 19 棟建築物，屋齡均超過 30 年。
- 五、本案市府 99 年 5 月 17 日以府都新字第 09930827200 號函送到會。
- 六、申請單位：許溫盛。
- 七、辦理單位：臺北市政府。
- 八、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。

九、本更新單元前經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準。

決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、本案整體規劃構想涉都市計畫變更方案，將計畫道路變更為等面積長形公園置於南側，對環境貢獻及公益性效益有限，建議於街角集中留設，並建議於基地留設人行穿越空間，以補廢除計畫道路後公眾通行之需。
- 三、本案計畫書中「表二 更新單元範圍內私有土地及合法建物所有權人意願統計表」所載註土地之「所有權人數」及「面積」，應予修正並扣除公有部分之數值。
- 四、本案係屬內政部與市政府協助民間推動都市更新之更新單元劃定案件，具有指標性質，為求其周延與改善地區景觀及周邊環境配合，應送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會就開放空間系統與位置、都市紋理之連繫等予以審議。

討論事項 二十八

案名：劃定臺北市萬華區萬華段二小段 805 地號等 52 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案係內政部營建署於 98 年度委託成立「都市更新專業整合機構」，勘選 40 處更新單元，進行更新意願整合，協助住戶完成更新事業概要。其中部分地區因尚未公告劃定為更新地區（單元），故由「都市更新專業整合機構」協助土地及建築物所有權人辦理劃定更新單元程序。
- 二、本案位於萬華區和平西路三段以南、康定路以西、大理街以北、西園路一段以東所圍街廓內東側，面積 4056 平方公尺。

- 三、本更新單元土地使用分區為第三種商業區（特）及第三種商業區，土地及建物均包括公有及私有。
- 四、土地使用現況北側有康定路派出所及消防分隊使用，西側有停車場使用，其餘部分低樓層多為零售業等商業使用。單元範圍內有 21 棟建築物，屋齡均超過 30 年。
- 五、本案市府 99 年 5 月 17 日以府都新字第 09930827200 號函送到會。
- 六、申請單位：蔡玉進。
- 七、辦理單位：臺北市政府。
- 八、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。
- 九、本更新單元前經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準。

決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、本案計畫書中「表二 更新單元範圍內私有土地及合法建物所有權人意願統計表」所載註之建物面積「5276.74」有誤，其相關數值應併予修正。
- 三、本案係屬內政部與市政府協助民間推動都市更新之更新單元劃定案件，具有指標性質，為求其周延與改善地區景觀及周邊環境配合，應送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會就開放空間系統與位置、都市紋理之連繫等予以審議。

討論事項 二十九

案名：劃定臺北市萬華區龍山段一小段 681-1 地號等 66 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案係內政部營建署於 98 年度委託成立「都市更新專業整合機構」，勘選 40 處更新單元，進行更新意願整合，協助住戶完成更新事業概要。其中部分地區因尚未公告劃定為更新地區（單元），故由「都市更新專業整合機構」協助土地及建築物所有權人辦理劃定更新單元程序。
- 二、本案位於萬華區廣州街以北、環河南路二段以東、環河南路二段 51 巷以南、梧州街以西所圍街廓北側，面積 3732 平方公尺。
- 三、本更新單元土地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。
- 四、土地使用現況多為住宅使用，一樓臨環河南路多為一般零售業使用。單元範圍內共有建物 24 棟，平均建築物使用年期為 30 年以上。
- 五、本案市府 99 年 5 月 17 日以府都新字第 09930827200 號函送到會。
- 六、申請單位：林耀卿。
- 七、辦理單位：臺北市政府。
- 八、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。
- 九、本更新單元前經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準。

決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、本案計畫書中「表二 更新單元範圍內私有土地及合法建物所有權人意願統計表」所載註土地之所有權人數同意比例「0.00 %」有誤，請重新檢討修正。
- 三、本案係屬內政部與市政府協助民間推動都市更新之更新單元

劃定案件，具有指標性質，為求其周延與改善地區景觀及周邊環境配合，應送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會就開放空間系統與位置、都市紋理之連繫等予以審議。

討論事項 三十

案名：變更臺北市中正區福和段一小段 10-1 地號等 18 筆土地為同小段 10-1 地號等 26 筆土地更新單元

案情概要說明：

- 一、本次申請變更劃定範圍之更新單元係位於羅斯福路三段、羅斯福路三段 140 巷、羅斯福路三段 128 巷及辛亥路所圍街廓之中段，面積 2425.8 平方公尺。
- 二、本會前於 98 年 6 月 30 日第 595 次委員會審議通過「劃定臺北市中正區福和段一小段 10-1 地號等 18 筆土地為更新單元」，申請人為陳琳、張連財，並經市府 98 年 8 月 12 日公告該更新單元劃定範圍。本次冠德建設股份有限公司申請變更劃定範圍，擬將西側 5 筆土地納入已公告之更新單元，至於各更新時程獎勵之起算日期則以各更新地區、更新單元公告日期起算。
- 三、本更新單元為土地使用分區為第三種商業區（原屬第三種住宅區及第二種商業區），土地包括公有及私有，建物則均為私有。
- 四、本案維持原公告劃定案件之實質再發展規劃，臨羅斯福路三段留設 3.64 公尺以上騎樓或無遮簷人行道，另將協助開闢西南側計畫道路，並退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道。惟開放空間自基地西北側改設於基地西南側。
- 五、本案市府 99 年 5 月 17 日以府都新字第 09930733900 號函送到會。
- 六、申請單位：冠德建設股份有限公司。
- 七、辦理單位：臺北市政府。
- 八、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。
- 九、本變更劃定案業經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準。

決議：本案除於計畫書內加註敘明原公告更新單元申請人出具同

意書於本次申請人辦理變更範圍之權利關係，以及修正計畫書內最新地形圖資料外，餘變更更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 三十一

案名：劃定臺北市中山區長安段二小段 683-2 地號等 13 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於八德路二段、建國南路一段東南側街廓內，面積 1684 平方公尺。西側鄰地經協調後表示另有使用計畫，故未納入本案劃定範圍。
- 二、本更新單元土地使用分區為第三種住宅區及第三之二種住宅區，土地及建物均包括公有及私有。
- 三、本基地北側面臨之計畫道路僅 4 公尺，本案北側將退縮留設 4 公尺無遮簷人行道，另北、東、南側再退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道。至於基地東側未開闢計畫道路及人行步道用地，未來亦將透過本案一併興闢完成。
- 四、本案市府 99 年 5 月 17 日以府都新字第 09930420400 號函送到會。
- 五、申請單位：陳信柔。
- 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、本更新單元前經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準。

決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過，惟依計畫書所述更新單元內同意人數僅一人（即為申請人），基於維護更新單元範圍內

其他所有權人權益，本案仍需完成徵詢土地所有權人意見之程序後，方可辦理公告事宜。前揭徵詢程序依市府都市更新處所擬劃定更新單元資訊公開相關方案辦理。

二、計畫書第 8 頁圖 3 規劃構想圖，請取消更新單元範圍以外之顏色標示，以免誤解。

討論事項 三十二

案名：劃定臺北市文山區華興段二小段 645 地號等 7 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案位於辛亥路六段、木柵路一段西北側街廓內，面積 1092 平方公尺。
- 二、本更新單元土地使用分區為商一特（原屬住三），土地包括國有土地（52.2%）及私有土地，建物則均為私有。
- 三、本案基地西側及南側留設騎樓或 3.64 公尺以上無遮簷人行道，南側留設 2 公尺以上無遮簷人行道，空地集中留設於東北側。
- 四、本案市府 99 年 5 月 7 日以府都新字第 09930298900 號函送到會。
- 五、申請單位：陳石。
- 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、本更新單元前經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 三十三

案名：劃定臺北市文山區實踐段二小段 441 地號等 45 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文山區木新路三段以南，木新路三段 215 巷以東、木新路三段 155 巷以北，木新路三段 155 巷 4 弄以西範圍內，為兩個完整街廓（含住三、道路用地），面積 4,689 平方公尺。
- 二、更新單元內計有 17 棟建物，以 4 層之鋼筋混凝土造、2 層加強磚造及 1 層磚造建物，平均屋齡約逾 30 年，現況為住宅使用，土地權屬公有約佔 2.01%、私有約佔 97.99%，建物權屬皆為私有。目前同意參與更新比例之土地所有權人為 35.38%、合法建物為 33.33%。本更新單元現況建物外觀老舊，居住環境不佳，影響市容觀瞻，現有巷道狹窄且區內 6 公尺計畫道路未開闢，有消防救災安全之虞。更新計畫實施後，將可改善都市景觀、強化土地使用機能與防災安全、改善窳陋環境、提供人行空間與開闢計畫道路，有助於環境品質提升。
- 三、本件係市府以 99 年 6 月 2 日府都新字第 09930046900 號函送到會。
- 四、申請單位：許炳煌 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、有關計畫書第 5 頁整體規劃構想所提方案一、二部份，考量更新單元二街廓之東西向 6 公尺計畫道路，與鄰近地區街廓紋理具有貫穿連結性，不宜取消，故以採行方案一作為整體規劃構想，併請配合修改計畫書圖。

討論事項 三十四

案名：劃定臺北市士林區福林段三小段 456 地號等 17 筆土地為更

新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於中山北路五段以東、幸福街以北、幸福街 5 巷以西、以及中山北路武段 698 巷以南所圍街廓內，面積約 1,038 平方公尺。
- 二、本案土地使用分區為第一種商業區（特）（原屬住 3-2、住 3，建蔽率 45%、容積率 400%）。更新單元內共計 13 棟 1-2 層樓加強磚造建物，屋齡逾 30 年，基地東側鄰地建物係 92 年建造，故未納入本次更新單元範圍。
- 三、本更新單元土地、建物權屬皆為私有，未來規劃臨中山北路留設 3.64 公尺以上騎樓或無遮簷人行道，中山北路五段 698 巷留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道。
- 四、本件係市府以 99 年 5 月 7 日府都新字第 09930393400 號函送到會。
- 五、申請單位：賴李鳳碧。
- 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「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、更新單元北側鄰中山北路五段 698 巷退縮建築部分，建議考量東側基地北側保留地之性質予以配合留設。

討論事項 三十五

案名：劃定臺北市士林區芝山段一小段 113 地號等 11 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案位於士林區德行東路、忠義街西南側街廓，面積 1305 平方公尺。鄰地經申請人及更新處協調後，無所有權人回復，故未納入申請範圍。
- 二、本更新單元土地使用分區為第三種住宅區，土地及建物均為私有。
- 三、本案基地南側將留設 1.5 公尺無遮簷人行道，保留範圍內現有巷道，並協助開闢西側計畫道路。
- 四、本案市府 99 年 5 月 28 日以府都新字第 09930707400 號函送到會。
- 五、申請單位：許銘燦。
- 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、本更新單元前經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準。

決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過，惟依計畫書所述更新單元內同意人數僅一人（即為申請人），基於維護更新單元範圍內其他所有權人權益，本案仍需完成徵詢土地所有權人意見之程序後，方可辦理公告事宜。前揭徵詢程序依市府都市更新處所擬劃定更新單元資訊公開相關方案辦理。
- 二、計畫書內圖 1、圖 5 圖面內容請依現況修正（118、120、122 地號現況為空地）。

討論事項 三十六

案名：劃定臺北市萬華區直興段一小段 35 地號等 20 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於萬華區雅江街以東、康定路 56 巷以北、康定路以西及成都路以南所圍街廓西北側，計畫面積 1744.97 平方公尺。
 - 二、本案更新單元土地使用分區為第四種商業區，現況單元內建物一樓部分多作為商業與辦公之使用，二樓以上則多作住宅使用。更新單元內共有 8 棟建築物，多為 3 至 5 層樓之加強磚造及鋼筋混凝土造建物，屋齡皆逾 30 年。
 - 三、本件係市府以 99 年 5 月 7 日府都新字第 09930637800 號函送到會。
 - 四、申請單位：吳臻姿。
 - 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」劃定基準及環境評估標準。
- 決議：**本案更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 三十七

案名：劃定臺北市信義區永春段三小段 438 地號 1 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於松德路以東、松德路 269 巷以北、信義路六段 12 巷以西及信義路六段以南所圍完整街廓，面積約 2,585 平方公尺。
- 二、本案土地使用分區為第三種住宅區（建蔽率 45%、容積率 225%）。更新單元內共計 10 棟 5 層樓鋼筋混凝土造建物，屋齡 29 年。
- 三、本更新單元土地、建物權屬皆為私有，未來規劃北側臨信義

路留設 3.64 公尺以上騎樓或無遮簷人行道，西側、南側、東側臨路部分留設 2 公尺以上無遮簷人行道。

四、本件係市府以 99 年 5 月 19 日府都新字第 09930327000 號函送到會。

五、申請單位：楊恆偉。

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「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

決議：本案更新單元劃定範圍照案通過，惟依計畫書所述更新單元內同意人數僅一人（即為申請人），基於維護更新單元範圍內其他所有權人權益，本案仍需完成徵詢土地所有權人意見之程序後，方可辦理公告事宜。前揭徵詢程序依市府都市更新處所擬劃定更新單元資訊公開相關方案辦理。

討論事項 三十八

案名：劃定臺北市信義區三興段二小段 546 地號等 19 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於吳興街 260 巷、吳興街 284 巷以東街廓內，面積 2130 平方公尺。

二、本更新單元土地使用分區為第三種住宅區，土地包括公有及私有，建物均私有。

三、本案南側及東側（公園用地）將退縮留設 2 公尺無遮簷人行道。

四、本案市府 99 年 5 月 19 日以府都新字第 09930530200 號函送到會。

五、申請單位：程日哲。

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、本更新單元前經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準。

決議：

一、本案更新單元劃定範圍照案通過。

二、建議本案基地之空地規劃配置於東側、東南側，與東側公園用地加以整合，提升開放空間之規模效益。

討論事項 三十九

案名：劃定臺北市信義區雅祥段三小段 10 地號等 20 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於臺北市信義區永吉路以南、松隆路以西、永吉路 30 巷以及永吉路 30 巷以東所圍街廓之東北側，面積為 1,098 平方公尺。

二、更新單元內計有 6 棟建物，皆為 4 層之鋼筋混凝土造建物，使用年期已逾 38 年，現況為住商混合使用，土地、建物權屬皆為私有。目前同意參與更新比例之土地所有權人為 52.08%、合法建物為 52.08%。本更新單元現況建物外觀老舊，影響市容觀瞻，停車空間不足，有影響交通安全、防救災之虞。更新計畫實施後，將可改善都市景觀、強化土地使用機能與防災安全、改善窳陋環境、提供人行空間，有助於環境品質提升。

三、本件係市府以 99 年 5 月 24 日府都新字第 09930531900 號函送到會。

四、申請單位：余國芳 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、有關計畫書第 11 頁圖 5 重大建設距離標示圖請更新最新地形圖，俾利閱讀。

討論事項 四十

案名：劃定臺北市大同區橋北段二小段 253 地號等 67 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元西臨延平北路三段、北林延平北路三段 61 巷、南臨景化街、東面景化公園，為一完整街廓，面積約 6,552 平方公尺。
- 二、本案土地使用分區為第四種住宅區（建蔽率 50%、容積率 300 %）、以及小部分道路用地（2.01 m²）。更新單元內共計 10 棟 5 層樓鋼筋混凝土造建物，屋齡 29 年。
- 三、本更新單元土地權屬公有佔 0.91%、私有佔 99.09%，建物權屬皆為私有，未來規劃臨延平北路三段側留設廣場或留設 3.64 公尺以上騎樓或無遮簷人行道，南北側兩側退縮 2 公尺以上，東側臨路部分留設 4 公尺以上無遮簷人行道。
- 四、本件係市府以 99 年 5 月 26 日府都新字第 09930557700 號函送到會。
- 五、申請單位：海霸王股份有限公司。
- 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「臺北市都市更新自治條例」

劃定基準及環境評估標準。

決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過，惟依計畫書所述更新單元內同意人數僅一人（即為申請人），基於維護更新單元範圍內其他所有權人權益，本案仍需完成徵詢土地所有權人意見之程序後，方可辦理公告事宜。前揭徵詢程序依市府都市更新處所擬劃定更新單元資訊公開相關方案辦理。
- 二、本案開放空間規劃建議與東側公園結合，地下停車場車道出入口應就其可行性再予考量。

討論事項 四十一

案名：劃定臺北市大安區學府段三小段 80 地號等 11 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於和平東路二段 96 巷以東、辛亥路二段 171 巷 6 弄以北、辛亥路二段 171 巷以西、辛亥路二段 171 巷 16 弄以南所圍之完整街廓，面積約 1,504 平方公尺。
- 二、本案土地使用分區為第三種住宅區（建蔽率 45%、容積率 225%）。更新單元內共計 5 棟 4 層樓鋼筋混凝土造建物，屋齡皆逾 30 年。
- 三、本更新單元土地權屬公有佔 8.24%、私有佔 91.76%，建物權屬皆為私有，公有土地管理機關為國有財產局及國防部總政治作戰局，未來規劃臨計畫道路留設 4 公尺以上無遮簷人行道。
- 四、本件係市府以 99 年 6 月 2 日府都新字第 09930819600 號函送到會。
- 五、申請單位：何穎超。
- 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「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、基地北側道路上之建物請於計畫書載明由更新實施者協助開闢。

參、臨時提案

臨時提案一

案由：針對 99 年 6 月 9 日「修訂臺北市『基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』（北段地區）計畫案」計畫範圍內九件「2010 年臺北好好看」申請案第三次專案小組會議審查意見提請委員會議討論

說明：

一、99 年 6 月 9 日第三次專案小組會議審查意見：

（一）有關市都委會第 611 次委員會議就大彎北段 9 件申請「2010 年臺北好好看」都市計畫變更案件所確定之共識，包括應以本區 92 年公告實施之都市計畫為基準、不得作住宅使用、容積放寬上限為 50%（含容積移轉，容積移轉量以 20%為上限），以及申請「2010 年臺北好好看」之容積獎勵比照商三允許使用項目，惟不得作住宅使用等原則，將作為各案件後續審議之依據，並請各申請單位納入個案計畫書內載明。

（二）有關「2010 年臺北好好看」都市計畫變更案件之建築物高度管制，因與會委員尚有不同見解，故以本專案小組上次會議審查意見所提之「建築高度 70 公尺（上限）、視覺廊道 40 公尺（下限）」，以及本次會議部分委員建議之建築高度 90 公尺（上限）（視覺廊道配合調整為 70 公

尺，下限)，併提委員會審議。屆時請市府就上開兩方案對於大彎北段地區整體都市景觀風貌塑造之影響及優劣，提出評估說明，並請各申請單位就個案擬提高建築高度之考量因素，於委員會議上提出說明。

(三) 經徵詢各申請單位意見，俱表示有關土地使用管制部分均同意依市都委會第 611 次委員會決議，以本區 92 年公告實施之都市計畫為基準、不得作住宅使用；申請「2010 年臺北好好看」容積獎勵比照商三允許使用項目，惟亦不得作住宅使用。

(四) 有關個案得適用「2010 年臺北好好看」之「容積獎勵項目」，原則同意本次提會之申請項目（詳下表），請各申請單位就個案所規劃之開放空間，對於周邊實質環境之開放性、公益性以及貢獻程度，於委員會議上提出說明。其中申請「室內挑空開放空間」者，應於計畫書內載明配套管理機制併提大會確認。

案件別	申請獎勵項目
健豪建設 A2	室內挑空開放空間、廣場式開放空間
興富發建設 B2	廣場式開放空間
興富發建設 B10	廣場式開放空間、地面人行通道
宏普建設 B4	廣場式開放空間
長虹建設 A7	廣場式開放空間
忠泰建設 A2	室內挑空開放空間、廣場式開放空間
全聯企業 B2	廣場式開放空間、立體人行通道、地面人行通道
瓏山林企業 B2	廣場式開放空間
福華大飯店 A2	室內挑空開放空間、廣場式開放空間、地面人行通道

(五) 為預先防範各申請案件後續倘違規使用以住宅名義出售，致損害善意第三人權益，請市府發展局及法規會研提管理措施，提大會說明。

(六) 請各申請單位依本次專案小組會議審查意見修正計畫書、圖，送交市府發展局審閱後於本(6)月14日下班前送達本會，俾儘速協助排入本會6月份委員會議進行審議。

(七) 因本次會議時間已晚，未及討論之「修訂臺北市『基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』(北段地區)計畫案」，將另擇期召開會議進行討論。

二、99年6月21日發展局提會說明有關「臺北好好看申請案之後續防範建築物違規使用」：

1、目前計畫書內已載記部分

本計畫區內之建築物內部公眾使用設施(如梯廳、廁所、茶水間等)應集中留設。

2、擬新增之規定

(1) 本計畫區內之建築物不適用「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」第3條，有關建築物變更使用類組，符合附表所定擬變更使用類組為H-2(住宅)，得免辦理變更使用執照之規定。

(2) 申請案於都市設計審議核備前，申請單位須檢具切結書不得為住宅使用，並於產權移轉時列入交待。前開具結事項於都市設計審議核備函及都市設計審報告書之管理維護規約專章，均須加註並於使用執照加註列管以利後續建築管理追蹤查核。

(3) 本計畫區內申請案應比照「臺北市政府處理工業區內平面設

計類似集合住宅原則」規定，於領得使用執照前繳交不違規作他種使用之保證金。

- (4) 申請單位應於都市計畫公告實施前切結並納入計畫書附件，且於相關建築執照記載，如於本計畫區內有其他違規銷售作住宅使用之案件，經市政府稽核確有違反「不動產經紀業管理條例」規定予以裁罰，或經市政府法規會消保官查核確有違反「消費者保護法」規定予以裁罰，或違反「公平交易法」規定經市政府消保官移送行政院公平交易委員會裁罰者，則不得適用「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」容積獎勵，且該部分之容積應予撤銷，且應回復原都市計畫之規定。
- (5) 本計畫區申請案應於都市計畫公告實施後 4 年內開發完成。
- (6) 申請單位應於都市計畫公告實施前切結並納入計畫書附件，且於相關建築執照記載，本申請案於後續完成都市設計審議核備及領取建築執照且開工後，至領得使用執照後 5 年內，不得辦理都市計畫變更土地及建築物使用項目。

決議：

- 一、有關臺北好好看申請案之後續防範建築物違規使用部分，除下列各點須再補充說明外，原則依發展局所提簡報內容（共計 6 點新增規定）通過；並增列於計畫書中：
 - (一) 所擬新增規定第(3)點中有關保證金之繳交，仍應比照建管處之「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」規定繳交不違規做他種使用之保證金及其額度，相關文字敘述應予更明確之規定，並應再提委員會議確認。
 - (二) 所擬新增規定第(4)點應針對交易前資訊透明、責任明確與充分告知等管制事項，於建照發給階段及建管單位之必要審查作業再作補充說明。
 - (三) 文字應增列適用申請好好看科技產業軸帶及案件回歸 92 年

公告之都市計畫管制不得作住宅使用等先決條件。

(四) 後續請都市設計委員會、環評委員會及建管處於建照核發階段，皆應於同意書中敘明落實本區以發展科技產業為目標，禁止做住宅之使用等提醒文字。

二、基於誠信原則，本次臨時提案 9 件「2010 年臺北好好看」大彎北段地區申請案，必須同意簽訂切結書配合防範建築違規使用規定內容，否則退回申請案件，不予審議。

三、有關臺北好好看申請案之建築物高度管制部分，經委員會決議採不記名投票方式表決結果為「建築高度 70 公尺(上限)、視覺廊道 40 公尺(下限)」(經統計，不包括主席計有 17 票，贊成本方案共計 14 票)。

四、有關「室內挑空開放空間」管理機制，則於個案審查時再予討論。

臨時提案二

案名：修訂臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫商業區（供一般商業使用）街廓編號 A7 基地（中山區金泰段 79、79-1、79-10 等 3 筆地號）土地使用分區管制規定與都市設計管制要點計畫案

案情概要說明：

一、本計畫區位於街廓編號 A7 範圍內，東側為捷運文湖線劍南車站。面積 5854.65 平方公尺。使用分區為商業區（供一般商業使用），建蔽率 60%、容積率 200%，現況使用為空地。

二、計畫緣起暨申請人：

本案係市府審查通過推薦之「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發計畫案（科技軸帶類）。土地所有權人長虹建設股份有限公司爰依都市計畫法第 24 條研提本修訂計畫案。

三、審議歷程：本案業經召開 3 次專案小組進行討論，市府發展局業於 99 年 6 月 17 日以北市都規字第 09934483200 號函送申請單位依 99 年 6 月 9 日第 3 次專案小組審查意見修正後資

料到會。

四、計畫內容重點概述：

項 目	現行計畫 (92.1.7)	公展計畫 (98.12.22)	本次修正內容 (99.6.17)
土地及建物 使用項目	作指定之使用項目 應達容積樓地板面積 1/2 以上，其餘除 不准作住宅外比照 商三使用。	<p>●建築物低層部(地面 層第 1 至第 3 層)應 作指定之使用項目，其餘比照商三規定，住宅使用之容積 樓地板面積不得超過申請基地容積樓 地板面積(不含臺北 好好看獎勵容積)之 1/2 以上。建築物非 供住宅使用之樓 層，其同層及以下各 樓層應均非供住宅 使用。</p> <p>●申請臺北好好看之 獎勵容積樓地板面 積應作商三使用項目(不准許作住宅使用)，且不得計入前 項使用容積樓地板 面積之計算。</p>	<p>●依 92 年計畫規定。</p> <p>●申請臺北好好看容 積獎勵部分比照商 三，亦不得作住宅， 且不得計入前項使 用容積樓地板面積 之計算。</p>
建蔽率	60%	增訂不得低於 40%	增訂 <u>不得低於 40%</u>
容積放寬	依本計畫及其他規定得增加容積者，其 增加容積之總和不得超過基準容積之 50%。	依本計畫及其他規定 得增加容積者，其增加 容積之總和不得超過 基準容積之 50%，其中 適用容積移轉者不得 超過基準容積之 20%。	依本計畫及其他規定 得增加容積者，其增加 容積之總和不得超過 基準容積之 50%，其中 適用容積移轉者不得 超過基準容積之 20%。
建築物高度	不超過 36 公尺為原則，有條件放寬至 40 公尺。	以不超過 90 公尺為原則，有條件放寬高度， 惟不得超過 100 公尺， 經審議未符合規定 者，建築物高度不得超過 80 公尺。	建築物高度 <u>不得超過 70 公尺</u> 。

項 目	現行計畫 (92.1.7)	公展計畫 (98.12.22)	本次修正內容 (99.6.17)
騎樓、迴廊 及無遮簷人 行道	本基地北側應留設 騎樓	未取消留設規定	擬增訂本計畫區規劃 於北側留設廣場式開 放空間，故取消應留設 騎樓之規定。
臺北好好看 獎勵項目	無	申請適用2項容積獎勵 ●廣場式開放空間 ●挑空室內開放空間	申請適用 <u>廣場式開放 空間</u> 。

決議：

一、本案除以下各點應再作修正外，其餘依市府本次所送修正後計畫書通過。

- (一) 經徵詢申請單位意見，業表示同意依市府本次會議所提防範建物違規作住宅使用相關規定辦理，並將相關文字納入計畫書。
- (二) 本案有關土地及建物使用管制，依本會第 611 次委員會議共識，應依照現行計畫規定辦理（92.1.7. 公告實施之計畫）。本次所送修正後計畫書第 6 頁（五）文字有關「新計畫」1 欄內容所敘及「原計畫允許使用之容積樓地板應達 1/2 以上...」，將造成計畫文字解讀錯誤，不符合本會通過之共識，文字請直接修正為「有關土地及建物使用管制，依 92.1.7. 公告實施之計畫規定辦理」以免誤解。
- (三) 修正後計畫書第 9 頁，有關騎樓、迴廊及無遮簷人行道規定，請直接移列至第 11 頁柒、都市設計準則予以規定，文字請修正為「本案配合臺北好好看，將廣場式開放空間留設於計畫區北側，得不受 92.1.7. 公告實施計畫案內有關北側應留設騎樓之規定」，或敘明「有關騎樓、迴廊及無遮簷人行道之設置，依圖三規定辦理」。
- (四) 修正後計畫書第 10 頁二、其他，計畫書文字請比照已公告實施之臺北好好看案例，刪除「（如附件一）」，並增列「實際容積獎勵額度，由臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依本案所規劃之開放空間，審酌其必要性、開放性及公益性，就實際面積再核予容積獎勵額度」。

(五) 修正後計畫書第 11 頁柒、都市設計準則，請比照已公告實施之「2010 年臺北好好看」都市計畫變更案件，增列「建築基地應依建築技術規則綠建築專章規定檢討」。

(六) 修正後計畫書第 13 頁「拾、其他第三點、本計畫未規定事項悉依相關法令及原計畫規定辦理」，請修正為「三、本計畫未規定事項悉依相關法令及 92.1.7 修訂『臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內『基隆河（中山橋至成美橋）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』』案規定辦理」。

二、公民或團體陳情意見審決如後附綜理表。

臺北市都市計畫委員會 公民或團體陳情意見綜理表

案 名	大彎北段「2010 年臺北好好看」細部計畫變更案		
編 號	1	陳情人	陳議員玉梅
陳情理由	目前大彎北段商業區之建物使用現況，大多違規作為住宅使用。		
建議辦法	為避免都市計畫變更公告實施後，造成未來有更大量之違規使用情事發生，故建議地上 1 至 3 層樓維持商業使用，地上 4 層樓以上開放作為住宅使用，住宅使用比例 $\leq 2/3$ 總容積，高度限制以不阻擋河岸景觀，及免辦環境影響評估審查之 70 公尺為原則。		
委員會決議	大彎北段地區係屬「2010 年臺北好好看」之科技產業軸帶，基於其規劃理念係為提供產業進駐誘因、帶動城市發展活力，故區內「2010 年臺北好好看」申請案之「土地使用」部分，其因申請「2010 年臺北好好看」所獲容積獎勵部分得比照商三所允許之使用項目，惟不得作住宅之使用；至於其餘部分仍應依本區 92 年公告實施之都市計畫規定辦理，不得作住宅之使用		

肆、針對討論事項七、九、十四、十八、三十一、三十五、三十七及四十等 8 案，涉及更新單元內同意人數僅 1 人之情形，爾後送交本會審議案件須先辦理土地所有權人意見徵詢程序，才得納入議程；至於徵詢所有權人程序，請市府更新處於下次委員會議，提出報告。

伍、本次會議因時間已晚，其餘臨時提案採加開續會討論。

陸、散會（19：30）

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612次委員會議續會			
時間：99年6月21日（一）下午2時00分			
地點：市政大樓8樓西南區委員會會議室			
主席：林建元 紀錄彙整：陳福隆			
委員簽名		委員簽名	
楊副主委委員錫安	〈請假〉	陳委員小紅	陳小紅
張委員桂林	張桂林	吳委員光庭	吳光庭
郭委員瓊瑩		林委員楨家	林楨家
陳委員武正	陳武正	沈委員英標	沈英標
邊委員泰明	邊泰明	簡委員伯殷	簡伯殷
吳委員清輝	〈請假〉	邱委員大展	邱大展
洪委員寶川	洪寶川	陳委員雄文	陳雄文
李委員素馨	李素馨	倪委員世標	倪世標
洪委員鴻智	洪鴻智	陳委員晉源	陳晉源
黃委員麗玲	黃麗玲	羅委員孝賢	羅孝賢

列席單位	職稱	姓名	聯絡電話
都市發展局		謝可雪 吳曉心	
交通局		杜怡和	
財政局	股長	吳丁露	
停車管理處	科長	蘇光知	
新工處		章立言	
水利處		吳淑音	
都市更新處		方安寧	
建築管理處			
國產局（北區）	專員	蕭若蘭 林建明 林虹君	
臺灣銀行		林福滿	
民意代表	議員	陳云梅	
本會		董文忠	
		張立立 劉雲雲	

張立立 劉雲雲

列席單位	職稱	姓名	聯絡電話
長虹建設（股）		殷瑞	29668017
全聯實業（股）		許國瑞	
福華大飯店（股）		蔣若明	
興富發建設（股）		蔣明	
海鉅建設（股）			
健豪建設（股）		楊志偉	
忠泰建設（股）		黃志偉	
奇泰建設（股）		黃志偉	
宏普建設（股）		游志偉	
瓏山林（股）		林冠	

報告事項 二

案名：為辦理 99 年度臺北好好看系列二窳陋建物變綠地計畫涉及都市計畫事宜，報請 公鑒。

99.4.22.函送本會之報告內容概要說明：

- 一、報告單位：臺北市政府都市發展局。
- 二、市府配合「2010臺北國際花卉博覽會」於98年度開始推動臺北好好看系列二「北市環境更新、減少廢棄建物」計畫，藉由容積獎勵，鼓勵閒置窳陋建築物之所有權人主動進行環境更新，將基地騰空、開放綠美化至土地開發前。
- 三、98年度計畫推動成果，總計審查通過83案，截至99年3月底，持續推動共76案（已撤案7案），預計提供212,917.73平方公尺綠化面積，截至99年3月底共完成綠美化工程11處，完成綠美化面積達44,450.37平方公尺。
- 四、有關市府為鼓勵閒置窳陋建築物之所有權人主動進行環境更新，將基地騰空並開放綠美化一項政策，在法源依據方面，中長期仍以修訂臺北市土地使用分區管制規則第八十條之三規定（容積獎勵上限由基準容積5%放寬至10%），惟短期為利政策推動，擬以都市計畫變更方式，提高容積獎勵額度，爰先提本會報告。
- 五、本方案涉及都市計畫變更事宜：市府為鼓勵基地騰空綠美化，給予騰空期程及美化容積獎勵，並依綠美化方案及基地區位給予不同比例之獎勵額度（上限自3%至10%）。

99.5.25.提會之修正後報告資料修正重點：

本方案經市府近期再作檢討後，有關容積獎勵、監督及考評機制，以及申請流程等皆已重新修正，本次提會之修正後報告包

括以下幾項重點：

一、容積獎勵機制

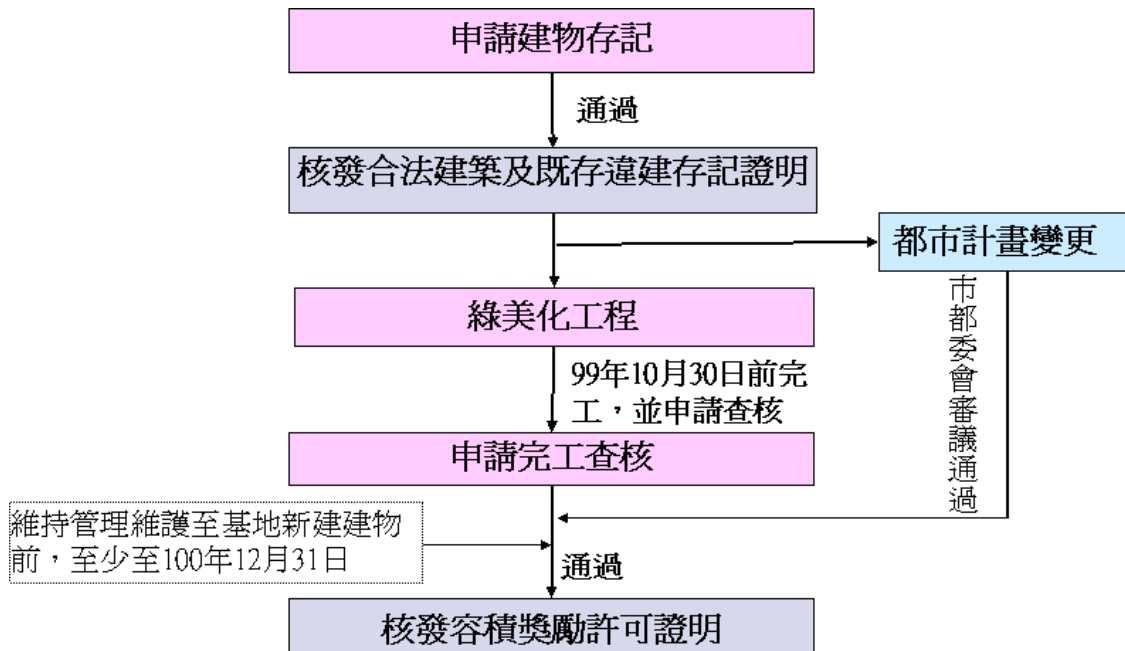
項 目		容積獎勵額度
策略地區	綠覆率達100%	法定基準容積2%
	綠覆率達80%以上、未滿100%	法定基準容積1.5%
	綠覆率達60%以上、未滿80%	法定基準容積1%
非指定策略地區	綠覆率達60%以上	法定基準容積1%
附帶規定		1.綠覆率依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」第12點計算方式。 2.基地應於99年10月30日前完成拆除、綠美化，並向本府申請完工查核。 3.綠美化完工後，維護管理應至基地新建建物前(至少至100年12月31日止)。 4.基地未依前述規定期限完工或管理維護者，則不得適用本案容積獎勵，該部分之容積應予撤銷。

二、監督及考評機制

- (一) 本局(更新處)業列冊控管，如未於期限完工，將發文函告申請人及相關單位該基地不得適用容積獎勵。
- (二) 委託專案輔導團隊協助各案期程控管及相關協助。
- (三) 與建管處建立平台，由本局將完工基地清冊送建管處列管。
- (四) 基地如於完工18個月內取得新建建造，建管處將通知本局，辦理容積獎勵撤銷作業。
- (五) 各區公所協助不定期就美化完工基地，如有維管不良情形，通報都市發展局。
- (六) 完工查核或維管不合規定者，本府得重新核定獎勵容積額度。經本府通知限期改善二次仍未改善者，經本府核定後，

扣減該建築用地法定基準容積百分之零點五，並得連續扣減之，但最高不得連續扣減超過法定基準容積百分之二。

三、申請流程



決議：本案依市府本次提會修正後資料內容洽悉。