

臺北市都市計畫委員會第 610 次委員會議紀錄

時間：中華民國 99 年 4 月 22 日（星期四）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：胡方瓊

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

壹、宣讀上(609)次委員會議紀錄，無修正事項，予以確定。其中討論事項二決議一第（二）點，有關臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點之適用部分，考量本市目前該項獎勵之申請，係由「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議，為求審議原則一致，因此有關臺北好好看申請案件，請市府都市發展局於後續審議時再作通盤檢討。

本屆(99 年)臺北市都委會對於本市容積獎勵開發申請案件，以下共識將作為本屆委員會審議容積獎勵之原則：

- 一、申請案件不論都市計畫變更案或更新開發案，應以透過建築基地退縮建築方式，提供更開闊公共開放空間供行人使用，達到提升都市整體環境品質的目的。
- 二、有關「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」之適用，配合市府將逐年限縮之政策方向，現階段仍尊重「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議結果，由其依地區環境影響及交通發展狀況，綜合審核考量。
- 三、對於藉由都市計畫變更申請容積獎勵者，為落實獎勵之及時發生效果，並確保環境品質的實質改善，將載明開發時程管控。
- 四、本市為已高度發展都市地區，市區內之開發計畫幾乎皆屬再開發案，為因應高房價對住宅市場之影響，對於住宅開發之都市計畫變更或容積獎勵，宜本於再開發後之住宅單位數量不少於原有數量為原則，以確保住宅供給

總量不減少。

貳、討論事項

討論事項 一

案名：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

案情概要說明：

一、位置及面積：

(一)本案容積送出基地

萬華區雙園段三小段 695、696-2、824、835-1、839-2 及
840 等地號土地，面積約 1,909 平方公尺。

(二)本案容積接受基地

1. 萬華區雙園段三小段 696、704 地號土地，面積約 1,668 平方公尺。
2. 中山區長春段二小段 343 地號土地，面積約 1,263 平方公尺。
3. 中山區中山段三小段 158、168、168-1 地號土地，面積約 8,081 平方公尺。

二、計畫緣起：

依 93.9.21 公告「修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案」規定，萬華 407 號公園用地原可建築容積得調整分配至毗鄰退輔會所有未變更之雙園段 3 小段 696、704 地號等 2 筆第三種住宅區土地。第三種住宅區開發計畫如經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查認為對附近環境有負面衝擊時，得以公告現值等值移轉至榮民印刷所隸屬機構之可建築基地建築。

案經市府 96 年 4 月 27 日邀集財政部國有財產局等相關單位研商，結論以公告現值為計算基準，將原有 407 號公園容積

調派至公園北側住 3 土地（即萬華區雙園段三小段 696、704 地號土地），所剩餘之容積優先調派至龍江路、長春路口商 2 土地（中山區長春段二小段 343 地號土地），最後剩餘之容積再調派至永盛公園西側商 4(特)土地（中山區中山段三小段 158、168、168-1 地號土地）。

為辦理本案公園用地（萬華 407 號公園）之撥用，經財政部 98 年 11 月 10 日台財產改字第 0985000574 號函同意依都市計畫法第 27 條之 1 規定，將本案公園用地國有土地所有權捐贈予本市，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理本計畫變更。

三、計畫內容：

（一）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。

（二）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。

四、本案係市府 99 年 1 月 11 日府都規字第 09839325203 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。

七、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、都市計畫容積移轉實施辦法第 4 條。

決議：本案依市府提送補充會議資料內容修正後通過。

討論事項 二

案名：擬定臺北市士林區三玉段一小段 22-3 地號等大學用地（供臺北市立體育學院使用）細部計畫案

案情概要說明：

一、計畫範圍與面積：

本計畫區位於天母棒球場與天母運動公園之北側與東側，並與之緊鄰，成「┐」形，原為天母體育場用地之一部分，西

側為忠誠路二段，北側隔忠誠路二段 207 巷與啟明學校、啟智學校、三玉國小相對，東側臨本市勞工局職訓中心，南側達士東路，範圍內計有士林區三玉段一小段 22-3 地號等 21 筆土地，面積約 5.82 公頃。

二、主要計畫發布情形：

本計畫區主要計畫業依 98 年 8 月 14 日府都規字第 09835066100 號公告實施之「變更臺北市士林區三玉段一小段 22-3 地號等體育場用地（天母運動公園）為大學用地（供臺北市立體育學院使用）主要計畫案」變更體育場用地為大學用地。

三、擬定計畫內容：

（一）土地使用分區管制

1. 土地使用分區：大學用地（供臺北市立體育學院使用）。
2. 本計畫區之建蔽率不得超過 50%。

（二）都市設計管制：

計畫區內之開發建築，應依所列規定辦理，並經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，始得核發建築執照。但因基地條件限制，依所列規定辦理確有困難者，在符合本案計畫目標、且優先考量公共安全、衛生、交通及公共利益之前提下，開發單位得提具替選方案，經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過者，不在此限。

（三）其他：

1. 本計畫依臺北市都市計畫委員會 96 年 2 月 13 日第 565 次委員會議審議決議，應擬定配套敦親睦鄰措施。
2. 本計畫未規定事項，悉依「臺北市土地使用分區管制規則」及其他相關法令規定辦理。

四、本案係市府 99 年 2 月 24 日府都規字第 09838834103 號公告公開展覽並函送到會。

五、公民或團體所提意見：計 6 件。

六、辦理單位：臺北市政府（臺北市立體育學院）。

七、法令依據：都市計畫法第 22 條。

決議：

- 一、本案請陳委員武正擔任召集人，由吳委員清輝、邊委員泰明、陳委員小紅、沈委員英標、羅委員孝賢、倪委員世標等人組成專案小組（依會後意願調查結果確定），就「監察院調查報告之處理情形」、「環境地質所能承受之開發總量」、「舞蹈館設置之必要性與型式」、「跑道施作所涉及問題」及「圍牆、建築物高度等都市設計管制事項」等議題進行研商與釐清後再續提委員會議審議。
- 二、有關幕僚單位研提之「敦親睦鄰措施採原則性規定」及「營建廢棄物回歸行政管理範疇」等建議，併提專案小組進行文字整理後再提會確認。

討論事項 三

案名：修訂「擬定臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北特定專用區（原南港輪胎工廠）細部計畫案」

案情概要說明：

- 一、本案原屬主要計畫劃設之工業區，90年辦理「修訂臺北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」時「得予轉型為策略型工業區或其他使用分區」，本案擬變更為特定專用區。
 - （一）主要計畫經提94年12月20日本會第550次委員會議審議通過，96年11月13日內政部都委會第670次委員會議審議修正通過，變更本案工業區為特定專用區，規定容積獎勵上限「總容積不得大於 $121,680\text{m}^2$ （ $31,200 \times 390\%$ ），包括基準容積、各相關法令規定之獎勵容積、移轉容積及其他項目容積等，且容積移轉部分不得少於 $6,240\text{m}^2$ （ $31,200 \times 20\%$ ）」，並於98年10月1日公告。
 - （二）細部計畫經94年12月20日本會第550次委員會議審議通過，其後並依內政部都委會決議修正細部計畫，經98年11月27日本會第604次委員會議決議通過，並於99年1月6日公告。

二、本次修訂細部計畫內容包括：

- (一) 增列適用「臺北好好看」4項容積獎勵
- (二) 不適用「擬定臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北特定專用區（原南港輪胎供廠）細部計畫案」內開發時程獎勵。

三、全案係市府99年1月7日府都規字第09837971800號函公開展覽，並經本會99年3月9日召開「促進都市再生2010年臺北好好看」開發計畫交通河域組第10次專案小組會議審查，結論如下：

- (一) 本案主要計畫業規定「總容積不得大於 $121,680\text{m}^2$ ($31,200 \times 390\%$)，包括基準容積、各相關法令規定之獎勵容積、移轉容積及其他項目容積等，且容積移轉部分不得少於 $6,240\text{m}^2$ ($31,200 \times 20\%$)」；本案遵循主要計畫總容積規定，且考量環境容受力，於上限容積率 390% 內，申請臺北好好看之容積獎勵以不超過原分區基準法定容積率（ 235% ）之 0.5 倍為上限。
- (二) 本案得適用「促進都市再生2010年臺北好好看」開發計畫案四項容積獎勵—「廣場式開放空間」、「立體人行通道」、「挑空室內開放空間」、「其他具形塑都市意象、創造特殊都市生活體驗空間等」。
- (三) 本案基地西側及南側為北部流行音樂中心，請於計畫書中明訂基地應配合北部流行音樂中心之規劃設計，留設人行動線、立體連通等串連。
- (四) 計畫書文字修正部分：計畫書第12頁「捌、其他 一、…且該部分之容積得予撤銷」修正為「…且該部分之容積應予撤銷」。
- (五) 附帶建議：本案原細部計畫規定「捐獻代金與土地應於取得建造執照前交予臺北市府」，因涉市府與開發業者所訂之協議書內容，請市府逕與開發業者研議，另涉變更細部計畫部分則提委員會議審議。
- (六) 全案請市府依上述審查意見，研提回應說明與修正後計畫

書、修正前後對照表等資料，續提委員會議審議。

三、公民或團體所提意見：無。

四、申請單位：南港輪胎股份有限公司

五、辦理單位：臺北市政府。

六、法令依據：都市計畫法第24條。

決議：

- 一、南港地區是市府重視的發展地區，長期以來市政府在此區推動許多重大公共建設，國際交流活動中也把南港地區列為具開放性及創造性的規劃地點。
- 二、本次提會討論之「修訂『擬定臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北特定專用區（原南港輪胎工廠）細部計畫案』」及「指定臺北市南港輪胎南港廠為策略性再開發地區案」二案有相關性，惟市府尚未就政策層次及規劃內容整合，故二案併交由「『促進都市再生2010年臺北好好看』開發計畫交通河域組專案小組」續行討論，由郭委員瓊瑩擔任召集人、吳委員清輝擔任第二召集人，請市府就以下各點提供說明資料並由專案小組充分討論達成共識後再提大會。
 - （一）南港輪胎主要計畫案規定容積率上限390%，請市府提供資料讓委員充分了解內政部的決議內容，並於法理上探討有關本案容積率上限規定之解釋空間。
 - （二）請釐清都市更新相關法令對策略性再開發地區之認定單位，若由政府認定，市府對於策略性再開發地區應提出清楚的審查規範，本案亦應一體適用。
 - （三）「臺北好好看」開發計畫及策略性再開發地區皆有各自不同的容積獎勵，在容積獎勵適用方面，市府應提出南港輪胎股份有限公司申請本二件計畫案容積獎勵的優先次序及計算方式適用原則，提專案小組討論。
 - （四）本案原都市計畫案變更部分土地作為流行音樂中心用地，並規定由南港輪胎股份有限公司以捐地予市府的方式取得，但配合流行音樂中心整體開闢時程，本案涉及流行音樂中心用地部分請市府以可充分掌握土地取得與時程配合

的條件下進行協議並訂定規範，提專案小組討論。

討論事項 四

案名：指定臺北市南港輪胎南港廠為策略性再開發地區案

案情概要說明：

一、本案原屬主要計畫劃設之第二種工業區，依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」申請變更主要計畫及擬定細部計畫，由工業區變更為特定專用區，並劃定為更新地區；本案變更主要計畫於 98 年 10 月 1 日公告，擬定細部計畫則於 99 年 1 月 6 日公告。

二、本區相關之土地使用分區管制規定如下：

（一）建蔽率不得超過 65%，惟得經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意得予放寬；基準容積率為 235%。

（二）規定容積獎勵上限「總容積不得大於 121,680 m² (31,200×390%)，包括基準容積、各相關法令規定之獎勵容積、移轉容積及其他項目容積等，且容積移轉部分不得少於 6,240 m² (31,200×20%)」。

（三）除不得供作第 24 組、第 25 組、第 36 組、第 46 組外，其餘比照「臺北市土地使用分區管制規則」第三種商業區之規定辦理，惟供住宅使用樓地板面積不得超過本案總樓地板面積 30%。

（四）本特定專用區以發展商業及支援性服務業為主體，該等使用之樓地板面積須佔本計畫區總樓地板面積 50% 以上。

三、本案係南港輪胎股份有限公司依都市更新建築容積獎勵辦法第十四條第二項「實施者徵得本條例第二十二條規定之同意比例，更新單元面積達五千平方公頃以上者，得申請各級主管機關依前項規定指定之。」申請臺北市政府指定本區為策略性再開發地區。

四、全案係市府 99 年 3 月 17 日府都新字第 09930067200 號函送本會。

五、申請單位：南港輪胎股份有限公司

六、指定單位：臺北市政府。

七、法令依據：都市更新條例第 6 條、第 7 條、第 8 條及都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條、第 14 條。

決議：同討論事項三

討論事項 五

案名：為萬華車站 BOT 案公益樓層變更為行政機關辦公使用調整都市計畫書內有關萬華車站用地（交通用地）指定用途案
案情概要說明：

一、本案位於萬華區萬華車站用地（編號交 1 與交 2）。

二、計畫緣起與目的：「萬華車站用地」依 86 年 9 月 3 日公告之「擬（修）訂萬華車站附近地區主要計畫案」變更為交通用地（公共設施用地），於細部計畫中規定係供鐵路地下化後萬華車站及台灣鐵路管理局辦公使用，並為創造本地區中心意象，指定規劃與興建雙棟二十層車站大樓供做業務辦公使用為原則，其中每棟各應提供四分之一樓地板面積供本府作為本計畫區公益性之文教及社會服務設施使用，並得兼供本地區電信機房設施或必要之地區道路與交通轉運設施使用，及容納萬華區政中心之使用。考量車站用地設施多目標使用之效益，擬修訂萬華車站「公益樓層」使用相關規定。

三、變更計畫內容：於萬華車站「公益樓層」使用類別增列「公務機關」及「公用事業設施」二項，以維持萬華車站大樓規劃設計彈性並符實需，後續並將納入地區都市計畫通盤檢討中配合修正。

四、全案係市府 98 年 2 月 10 日府都規字第 09930050500 號函送到會。

五、辦理單位：臺北市政府。

六、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

決議：

一、照案通過。

二、本案說明三主要計畫及細部計畫公告日期「83 年 9 月 3 日」請修正為「86 年 9 月 3 日」。

討論事項 六

案名：修訂臺北市中正區徐州路兩側土地使用分區管制細部計畫案

案情概要說明：

一、本計畫區係以本市中正區徐州路及其兩側 3.64 公尺為範圍，以中山南路、林森南路及杭州南路一段為界分為二部分，寬度 23.64 公尺，長度共計約 707 公尺，面積約 16,713.48 平方公尺。

二、變更計畫緣起與目的：

（一）案內中正區徐州路之沿革最早可追溯至日據時期，其首現於 1925 年「臺灣堡圖」，復經民國 45 年 5 月 4 日北市工字第 14417 號公告「臺北市都市計畫圖」劃為道路用地迄今。徐州路兩側行道樹之歷史，依據民國 20 年所攝老照片可知已有樹苗；另據地方耆老記憶及文史資料可知，兩側行道樹係約民國 44~45 年間（臺北市前市長高玉樹先生任內）所種植。

（二）由於都市計畫將徐州路劃定為道路用地時，將兩側行道樹所定著之土地劃入非屬道路用地範圍，為促進市容美觀及建築物之合理設計，本府前於民國 61 年 10 月 7 日府工二字第 51537 號公告「本市學校、機關用地，主要計畫公園及污水處理場等公共設施保留地周圍暨部分道路臨接地應退縮建築案」內規定徐州路兩側應退縮 3.64 公尺建築，不得沿都市計畫道路興建有騎樓之建築物，其所退縮之騎樓地得作為空地計入建築基地面積，復經本府 68 年 12 月 11 日府工二字第 46999 號公告「修訂忠孝東路、杭州南路、信義路、中山南路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案」內納入應退縮建築之規定迄今。

（三）目前該道路兩側都市計畫使用分區係為學校用地、第 3 種

住宅區、變電所用地及行政區。為保障徐州路兩側樹群意象，雖於都市計畫載明應退縮 3.64 公尺建築，惟並未將建築基地開挖規模及配置加以規範，為能維護生態及維持區域人文歷史意象，確保沿街具保存價值老樟樹良好之生長環境，實有重新檢討並增訂相關規定之必要。

(四) 前述內容復經市府 98 年 12 月 14 日「第 7 屆臺北市樹木保護委員會第 4 次委員會」決議，本地區沿街樹群意象應透過都市計畫加以積極處理，爰由市府依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理計畫修訂。

三、修訂計畫內容：

本計畫區退縮 3.64 公尺範圍內不得為建築開挖範圍或車行斜坡道，並需經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過始得開發建築，以確保沿街樹群意象，並維護生態及自然環境。

四、辦理單位：臺北市政府

五、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

六、本案係市府 99 年 2 月 9 日府都規字第 09930046003 號函送到會，99 年 2 月 10 日公開展覽 40 天。

七、公民或團體所提意見：共 1 件（詳後附公民或團體意見綜理表）。

決議：

一、本案修訂內容照案通過。

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	修訂臺北市中正區徐州路兩側土地使用分區管制細部計畫案		
編號	1	陳情人	富豐建設股份有限公司
陳情理由	茲為 貴府 99 年 2 月 9 日府都規字第 09930046000 號公開展覽『修訂台北市中正區徐州路兩側土地使用分區管制規則細部計畫案』（以下簡稱本案），相關公民團體表達意見如下： 一、民所有土地位於本次修訂之細部計畫案範圍內（即		

徐州路 10 號)，本案緣自 96.11.2 起即取得土地並申請建築開發（如附件一建照影本所示），其中歷經一次變更設計，所有申請建造執照程序完全符合台北市政府相關法規規定，並已進行至動工規模，然於動工時多次遭遇相關百姓及團體無理性及非關現有法令之異議，致使動工延宕至今，民以順應眾人意見及不造成市政府執行上之困擾，退讓所採納意見及犧牲民原該有之權益，現刻正辦理第二次變更設計中，卻於此時發現 貴府現正提案就徐州路，量身訂做針對本案修訂細部計畫，顯然特別就徐州路為提案，對民間申請案失去公正性。

二、首先針對 貴府此次修訂之法律依據：依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之法律條文，查該條文之內容如下：都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。然而本案內容顯然無為配合前述之興建重大建設，此可詢問 貴府相關本提案之承辦人員即知並無所謂重大建設。

三、本建照申請案於 98.2.2 日辦理第二次變更設計審查完竣，並已申報開工事宜，然自此階段起即遭遇各方與建照審議法規無規範之干擾持續阻撓施工進行，民仍以理性協調之方式面對期以工程順利進行，並就樹木不予遷移方式辦理第三次變更設計中（98.12.22 掛件在案），期工程延宕衍之龐大利息支出已嚴重影響民之經濟負擔，本案進行至今，合法申請之建照案屢次遭受與現行法規無關之外在因素一再影響工程進度，政府發照機關無法維護合法申請者之權益，必使政府行政喪失公信力，現又變更細部計畫方式持續針對個案做永無止境之干擾與影響，實為將造成損壞 貴府公信力及公正性。

四、本細部計畫修訂案有關徐州路長度共計 707 公尺，其中已建築完成之土地近 100%，已完成建築之土地，其中無論私人或公共所有，95%皆以徐州路為車行進出道路，其車行進出道路中已在歷年建照申請中早已移植或砍除樹木在案，本修定案內容中所

	<p>載：3.64 公尺範圍內不得為建築開挖範圍或車行斜坡道，即建築基地之法定停車位必有之車行斜坡道皆無法經由無遮簷人行道進出，若以繳納代金方式處理則為另一項額外龐大之支出，並無法反映現行集合住宅停車位之需求，若經實施，其影響限制範圍之廣之大，恐已創下針對性細部計劃變更案之首例！此例若創，則對本市計劃道路旁設有行道樹之可建土地，嚴重違背 貴府增加獎勵設置停車位之政策。</p>
建議辦法	<p>民等認為：本案已順應週遭百姓及環保團體之意見，退讓辦理變更設計，擬定機關應考量實際土地條件，及各項建管法規之立意精神，經綜合考量後，納入五年一次通盤檢討時做完整性考量，制定足以完整規範都市發展之細部計畫！而非因應個案，回覆抗議個人及團體，並由主管都市計劃單位經都市計畫法之程序提出，而非由個別委員會提出決議後，即以超乎效率與程序之作法，針對個別性案件做出重要之細部計畫修訂！本修訂案若通過，影響所至，不僅於民之個案，爾後本案沿線之可建公私有土地，均無法設置車行坡道，現行土地使用分區管制所需附設之法定停車位皆無法設置，本市龐大停車需求如何因應面對，本修定案無一字提及。憲法中付予民生存權之權益，在本修定案中蕩然無存，貴府僅就抗議聲浪之大小回應如此積極修訂條文，無視對等民眾之權益損失，是為所憾！為免嚴重損害 貴府公信力及公平性之威信，且個案損害人民之權益，崙此，嚴正抗議本修訂案之公正性，仍請 貴府體恤上情以合理之程序將本修訂案之修訂過程與條文，訴諸公論，並提送相關立法與監察單位評議，以惟民益！</p>
市府回應意見	<p>一、都市計畫公告實施後申請建照之案件，均依本計畫規定辦理。</p> <p>二、本案係因徐州路兩側原都市計畫雖載明應退縮 3.64 公尺建築，惟並未將建築基地開挖規模及配置加以規範，為維護生態及維持區域人文歷史意象，確保沿街具保存價值老樟樹良好之生長環境，實有重新檢討並增訂相關規定之必要，復經本府 98 年 12 月 14 日「第 7 屆臺北市樹木保護委員會第 4 次委員會」決議，本地區沿街樹群意象應透過都市計畫加以維</p>

	護，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理本計畫修訂，並非陳情人所述針對其個案所訂定。
委員會決議	依市府回應意見辦理。

討論事項 七

案名：申請撤回「變更臺北市士林區福林段三小段 236 地號等 19 筆土地為同小段 236 地號等 16 筆土地更新單元範圍案」

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於臺北市中山北路五段以東、中山北路五段 756 巷及中山北路五段 740 巷之間所圍街廓內，計畫面積 1,832 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為第三之一種住宅區，案前經市府於 97 年 6 月 11 日公告劃定為更新單元，包含臺北市士林區福林段三小段 236、237、243、244、245、246、247、248-1、276、277、278、279、280、281、291、292、292-1、291-2、290（292-1、291-2、290 為道路用地）地號等 19 筆土地，總面積為 2,031 平方公尺。
- 三、茲因 98.6.30 台內營字第 0980100402 號函示，非屬更新單元「周邊」公共設施，自無都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條之適用。故為保障有意願參與更新重建之所有權人之權益，辦理變更劃定更新單元範圍。
- 四、變更計畫內容：計畫範圍排除福林段三小段 292-1、291-2、290 地號 3 筆土地（面積 199 平方公尺）。。
- 五、本件係市府以 98 年 11 月 23 日府都新字第 09831448800 號函送到會。
- 六、申請人：施蘇秀椿。
- 七、辦理單位：臺北市政府。
- 八、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。
- 九、98.12.29 第 606 次委員會議決議：
本案暫予保留，請市府就變更更新單元範圍排除未開闢公共

設施與否之利弊得失先進行研析，並建立通案處理原則後再議。

- 十、案嗣經市府都市發展局以 99.3.29 北市都授新字第 09930327200 號函示：「陳情人 99.2.5 來函表示：『鑑於都市更新時程考量及法規刻正辦理修正之因素，擬申請撤回』」，並檢送提案單 1 份擬申請撤回本案。

決議： 本案同意申請人所提撤回本案。

討論事項 八

案名：劃定臺北市信義區福德段一小段 624-1 地號等 18 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於中坡南路 201 巷以南、福德街 310 巷以西、福德街 300 巷以東及福德街 300 巷 43 弄以北所圍街廓內北側，面積約 1,525 平方公尺。
- 二、本案土地使用分區為住三(建蔽率為 45%、容積率為 225%)。更新單元內共計 12 棟 2 層樓加強磚造建物，屋齡皆逾 41 年。
- 三、本更新單元土地權屬公有佔 7.28%、私有佔 92.72%，建物產權均為私有。
- 四、本件係市府以 99 年 3 月 4 日府都新字第 09831843700 號函送到會。
- 五、申請單位：游淑霞。
- 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 九

案名：劃定臺北市中正區成功段一小段 181 地號等 16 筆土地為更

新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於中正區忠孝東路一段 49 巷、忠孝東路一段、紹興北街、紹興北街 31 巷所圍街廓之東北側，計畫面積 1,365.75 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為第三種商業區及第三種商業區（特），更新單元內大部分為住宅使用，亦有部分作為商業使用。單元內現有 8 棟建物，構造為加強磚造及鋼筋混凝土造，建物使用年期大多逾 30 年以上。
- 三、本件係市府以 99 年 3 月 5 日府都新字第 09930179900 號函送到會。
- 四、申請單位：徐叡祺。
- 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（詳計畫書第 4、5 頁）。

決議：本案更新單元劃定範圍剔除 208-1 地號緊臨西側 209 地號部分，以利未來都市土地之合理使用與整體發展，其餘照案通過。

討論事項 十

案名：劃定臺北市中正區臨沂段一小段 133 地號等 16 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於忠孝東路二段以北、金山北路以東、八德路一段以南及臨沂街以西所圍之完整街廓，面積約 3,716 平方公尺。
- 二、本案土地使用分區為資訊產業專用區（原屬住三、住三之二，建蔽率為 45%、容積率分別為 225%、400%）、第三種商業區（原屬第二種商業區，建蔽率 65%、建蔽率 630%）。更新

單元內共計 7 棟 3-4 層樓加強磚造及鋼筋混凝土造建物，屋齡皆逾 30 年。

三、本更新單元土地權屬公有佔 0.19%、私有佔 99.81%，建物產權皆為私有。

四、本件係市府以 99 年 3 月 18 日府都新字第 09930207200 號函送到會。

五、申請單位：皇翔建設股份有限公司、朱堯鎮。

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、未來本案開發計畫應考量週邊交通問題，維持交通順暢。

討論事項 十一

案名：劃定臺北市中正區中正段一小段 68 地號等 9 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本案位於中正區杭州南路一段、杭州南路一段 71 巷東南側街廓內，面積 2957.40 平方公尺。

二、本更新單元土地使用分區為第三種住宅區，土地及建物均包括公有及私有。

三、本案基地西側鄰地依計畫書第 1 頁敘明經協調後，土地所有權人更新意願較低，故未予納入。

四、本案北側留設 2 公尺以上無遮簷人行道，南側則退縮留設 4 公尺無遮簷人行道，退縮部分均與道路齊平，以符合防救災需要。

五、本案市府 99 年 4 月 1 日以府都新字第 09930286000 號函送到

會。

六、申請單位：吳桂梅。

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：本案經臺北市政府都市發展局 99 年 4 月 16 日北市都授新字第 09930627000 號函申請撤案，本案同意撤案。

討論事項 十二

案名：劃定臺北市松山區西松段三小段 162-2 地號等 24 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本案位於松山區八德路四段，京華城所處街廓之西北側，面積 1977 平方公尺。

二、本更新單元土地使用分區為第三種商業區（建蔽率、容積率及允許使用項目依當地都市計畫書另有規定），土地及建物均為私有。

三、基地北、西側留設騎樓或退縮 3.64 公尺無遮簷人行道，法定空地集中留設於基地南側，與現有公園及京華城開放空間連接。

四、本案市府 99 年 3 月 5 日以府都新字第 09831870100 號函送到會。

五、申請單位：于振邦。

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：本案依現行都市計畫書載明本區應由威京公司整體開發，

有關更新單元劃定暫予保留，請市府釐清本計畫區整體開發權責單位，以及其開發意願後再行討論。

討論事項 十三

案名：劃定臺北市松山區寶清段六小段 141-1 地號等 19 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於八德路四段以北、八德路四段 763 巷以東、八德路四段 819 巷以西與松河路以南所圍街廓範圍內，計畫面積 1282.9 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為第三種商業區，現況主要作為住宅使用。更新單元內共計 7 棟 2-5 層樓鋼筋混凝土造與加強磚造建築物，屋齡大部分超過 30 年。
- 三、本件係市府以 99 年 3 月 24 日府都新字第 09930283600 號函送到會。
- 四、申請單位：孫榮桂。
- 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 十四

案名：變更臺北市士林區三玉段二小段 373 地號等 26 筆土地為同小段 373 地號等 28 筆土地更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於臺北市士林區忠誠路二段、忠誠路二段 130 巷、忠誠路二段 140 巷及忠誠路二段 140 巷 15 弄所圍之完整街廓，面積為 4,420 平方公尺。
- 二、更新單元內計有 12 棟 2 層加強磚造建物、11 棟 5 層鋼筋混泥

土造建物，屋齡皆超過 30 年以上；本次變更納入更新範圍之 379 地號為 89 年興建完成之 9 層鋼筋混凝土造建物，並於都市更新事業概要公聽會表達願意參與原 97 年 7 月 4 日已公告劃定之更新單元併同更新。

三、現況一樓為住商混合使用、餘為住宅使用。土地權屬除三玉段二小段 377 地號屬公有土地外（19 平方公尺），餘均屬私有；建物權屬均屬私有。整體建物使用年限已逾 30 年，其建物老舊，土地使用效率低，耐震標準未符合現行法規規定，有影響防救災之虞。目前同意參與更新比例之土地及合法建築物所有權人達 65% 以上。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、提供人行與公共開放空間，有助於環境品質提升。

四、本件係市府以 99 年 3 月 9 日府都新字第 09930147400 號函送到會。

五、申請單位：李苡榕 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。

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：本案變更更新單元劃定範圍照案通過。

討論事項 十五

案名：劃定臺北市大安區學府段一小段 62 地號等 19 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於樂業街以東、和平東路以南、和平東路三段 98 巷以西、樂業街 15 巷以北所圍街廓內之東側，面積約 2,535 平方公尺。

二、本案土地使用分區為商三特（原屬商二，建蔽率為 65%、容積率為 630%）、第三種住宅區（建蔽率 45%、建蔽率 225%）。更新單元內共計 6 棟 4-6 層樓加強磚造及鋼筋混凝土造建

物，屋齡皆逾 37 年。

三、本更新單元土地權屬公有佔 13.96%、私有佔 86.04%，建物產權公有佔 11.85%、私有佔 88.15%。

四、本件係市府以 99 年 3 月 9 日府都新字第 09930264100 號函送到會。

五、申請單位：陳賀茂。

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、計畫書第 6 頁指標（六）「本更新單元距離捷運木柵內湖線高架段」修正為「文湖線」。

三、計畫書請註明基地西側既成巷道（和平東路三段 72 巷）之權屬及建照情形。

討論事項 十六

案名：劃定臺北市大安區瑞安段一小段 215 地號等 3 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於建國南路二段以東、建國南路二段 39 巷以北、建國南路二段 25 巷以南及信義路三段 134 巷以西所圍街廓內之西側，面積約 1,023 平方公尺。

二、本案土地使用分區為住三之二（建蔽率分別為 45%、容積率為 400%）。更新單元內共計 3 棟 5 層樓鋼筋混凝土造建物，屋齡皆逾 34 年。

三、本更新單元土地及建物均為私有。

四、本件係市府以 99 年 3 月 24 日府都新字第 09930373400 號函

送到會。

五、申請單位：林美惠、方文郎。

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、計畫書第 6 頁「3.指標（九）…本更新單元內計 3 棟建築物，皆為民國 54 年以前興建完成」，與第 10 頁圖 4 建築物套繪圖建物興建年期不符，請修正。

三、本案臨建國南路側為營造舒適安全之步道空間，應留設 3.64 公尺寬騎樓或無遮簷人行道，相關圖說亦請修正。

討論事項 十七

案名：劃定臺北市內湖區康寧段二小段 67 地號等 32 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於內湖路三段 60 巷 12 弄現有巷東側、內湖路三段 60 巷 29 弄與內湖路三段 60 巷 31 弄兩側土地，計畫面積 3,953 平方公尺。

二、本案更新單元土地使用分區為第三種住宅區，現況均為住宅使用。更新單元內共計 24 棟 2 至 3 層加強磚造建築物，屋齡多為 29 年以上。

三、本件係市府以 99 年 3 月 9 日府都新字第 09831643500 號函送到會。

四、申請單位：吳為國。

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、有關「內湖 32 號道路（步道）新設工程案」依更新處說明預計於 99.5.4 完工，擬刪除更新計畫書內有關協助開闢計畫道路等相關文字，並配合修正相關圖說一節，同意依所擬意見辦理。

討論事項 十八

案名：劃定臺北市文山區公訓段三小段 360 地號等 29 筆土地及萬芳段三小段 838-1 地號土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案位於文山區興隆路三段 269 巷以南、興隆路三段以東街廓內，面積 2504 平方公尺。
- 二、本更新單元土地使用分區為第三種住宅區，土地包括國有土地及私有土地，建物則均為私有。
- 三、本案基地西側留設 3 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 3 月 12 日以府都新字第 09831769900 號函送到會。
- 五、申請單位：唐富麗。
- 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考量地區交通需求，同意陳情人及申請人代表之建議，將北側未開闢計畫道路一併納入更新單元範圍，計畫書、圖內容請一併配合修正。

臺北市都市計畫委員會 公民或團體陳情意見綜理表

案 名	劃定臺北市文山區公訓段三小段 360 地號等 29 筆土地及萬芳段三小段 838-1 地號土地為更新單元		
編 號	1	陳情人	高昌益
陳情地點	申請劃定更新單元案件範圍以北之未開闢計畫道路。		
陳情理由	<p>本人據悉唐富麗小姐刻正申請辦理「劃定臺北市文山區公訓段三小段 360 地號等 29 筆土地及萬芳段三小段 838-1 地號土地為更新單元」，因申請範圍北側計畫道路尚未完成徵收開闢，考量本地區整體發展，以提升週邊環境品質，陳情將該申請劃定都市更新單元範圍北側之計畫道路一併劃入更新單元範圍內，以配合都市更新程序完成計畫道路興闢作業。除可協助政府加速解決道路徵收與興闢問題，申請人亦可依 99.02.25.修正之都市更新建築容積獎勵辦法申請建築容積獎勵，另對原申請案之現有巷道改道方案亦可直接辦理廢巷，實屬三贏方案，本人已徵得申請者唐小姐同意，惠請同意在不影響該案申請劃定時程原則下，同意將北側未開闢計畫道路納入劃定範圍。</p>		
建議辦法	擴大更新單元劃定範圍，將北側未開闢計畫道路一併納入。		
委 員 會 決 議	<p>本案更新單元劃定範圍考量地區交通需求，同意陳情人及申請人代表之建議，將北側未開闢計畫道路一併納入更新單元範圍，計畫書、圖內容請一併配合修正。</p>		

聲 明 書

本人 唐富麗 為「劃定臺北市文山區公訓段三小段 360 地號等 29 筆土地及萬芳段三小段 838-1 地號土地為更新單元」申請人，因本案基地範圍北側之計畫道路未開闢完成，造成本案範圍內所有權人及附近居民通行不便，且基地內之現有巷道後續尚須改道始能整體開發本基地，實屬不便，因此希望能透過都市更新協助興闢及捐贈計畫道路，以達到土地利用之最大效益及改善附近居住環境之便利性。本人已知悉並同意道路用地劃入本更新單元，惟本案自 98 年 7 月 6 日送件申請劃定更新單元至今已長達數月，請 委員同意將道路用地劃入本更新單元，並協助採簡化程序方式辦理。

所有權人：唐富麗 

討論事項 十九

案名：劃定臺北市大同區市府段一小段 904-4 地號等 9 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於大同區華陰街以北、承德路一段以東、承德路 19 巷以南及長安西路 138 巷以西所圍街廓東側，計畫面積 589 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為第三種商業區，現況作為住宅使用為主。更新單元內共有 7 棟建築物，3 棟木造、2 棟加強磚造、2 棟 RC 造，屋齡皆逾 30 年以上。
- 三、本件係市府以 99 年 3 月 23 日府都新字第 09930287600 號函送到會。
- 四、申請單位：陳悠萍、鍾梅如。
- 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剔除 904-4 地號緊臨北側 894 地號部分，以利未來都市土地之合理使用與整體發展，其餘照案通過。

討論事項 二十

案名：劃定臺北市中山區吉林段二小段 483 地號等 8 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案位於中山區長春路以北、松江路以西所圍街廓內，面積 1088 平方公尺。
- 二、本更新單元土地使用分區為商三特（原屬商二）以及商二特（原屬住三），土地及建物均為私有。
- 三、本案基地東側鄰地依計畫書第 2 頁敘明經協調後，土地所有

權人更新意願較低，故未予納入。

- 四、本案南側留設騎樓或 3.64 公尺以上無遮簷人行道，北側面臨之計畫道路未達 8 公尺，將退縮補足 8 公尺，以符合防救災需要。
- 五、本案市府 99 年 3 月 22 日以府都新字第 09831894400 號函送到會。
- 六、申請單位：王克群。
- 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、計畫書第 7 頁、第 9 頁及第 10 頁有關更新單元東側建物之地形圖與建築套繪圖標示不一致，請再作查核後予以修正。

討論事項 二十一

案名：劃定臺北市南港區南港段一小段 1110 地號等 21 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案位於南港區興中路以西、興中路 56 巷以北街廓內，面積 2061 平方公尺。
- 二、本更新單元土地使用分區為第三種商業區，土地及建物均為私有。
- 三、本案基地臨計畫道路側將留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道，基地內現有巷道（興中路 62 巷）未來將依規定辦理廢巷。
- 四、本案市府 99 年 4 月 2 日以府都新字第 09930516200 號函送到會。
- 五、申請單位：周春子。

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 二十二

案名：劃定臺北市萬華區龍山段一小段 658 地號等 64 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以東、桂林路以南街廓內，面積 1842 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，建物則均為私有。

四、本案將協助開闢南側計畫道路，並再退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，與道路順平處理，以提升防救災功能。西側則留設騎樓或 3.64 公尺以上無遮簷人行道。

五、本案市府 99 年 4 月 14 日以府都新字第 09930493500 號函送到會。

六、申請單位：龔秋美。

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、本案更新單元之劃定範圍，同意更新處說明將東側 759 地號納入，以避免該筆地號土地形成畸零地。
- 二、另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，具有指標性值，為求其周延與改善地區景觀及周邊環境配合，比照本會第 609 次委員會議審議通過案件，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 二十三

案名：劃定臺北市萬華區龍山段一小段 335-1 地號等 16 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、本案位於萬華區華西街以東、桂林路以南街廓內，面積 1399 平方公尺。
- 三、本更新單元土地使用分區為第三種商業區，土地及建物均包括公有及私有。
- 四、本案將協助開闢南側計畫道路，並再退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，與道路順平處理，以提升防救災功能。西側及北側則留設騎樓或 3.64 公尺無遮簷人行道。
- 五、本案市府 99 年 4 月 14 日以府都新字第 09930493500 號函送到會。
- 六、申請單位：林毅。
- 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、另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，具有指標性值，為求其周延與改善地區景觀及周邊環境配合，比照本會第 609 次委員會議審議通過案件，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。
- 三、計畫書第 5 頁（二）整體規劃構想第 3 點有關無遮簷人行道之留設寬度與計畫書第 9 頁之圖面標示請一致。

參、臨時提案

臨時提案 一

案名：「變更臺北市大同區延平段一小段 710 地號等 13 筆土地商業區為特定專用區主要計畫案」暨「擬定臺北市大同區延平段一小段 710 地號等 13 筆土地特定專用區細部計畫案」

案情概要說明：

一、位置及面積：

本基地位於延平北路二段、民生西路、重慶北路二段、重慶北路二段 114 巷及延平北路二段 135 巷所圍地區。門牌號為台北市民生西路 303、305、307、309 號，其中 309 號建物係本府文化局 94.3.17 公告登錄之歷史建築「新芳春茶行」，基地面積 1541 平方公尺。

二、計畫緣起：

本案係興富發建設股份有限公司於 94 年 3 月間以「全棟拆除新芳春茶行」興建地上 19 層、地下 5 層方案，提案申請都市設計審議，案經該委員會第 169 次會議決議，組成專案小組與開發商及土地所有權人協商保存「新芳春茶行」歷史建築之可能性，嗣經專案小組現場會勘並召開四次專案小組會

議，在保障地主與投資開發商權益之原則下，達成全棟保存「新芳春茶行」，剩餘土地興建 12 層以下建物之共識，並就容積移轉與容積補償事宜協商獲致結論：「依其開發利益損失，給予對價容積補償，並比照『臺北市大稻埕歷史風貌特定專用區』內之歷史性建築物，得辦理容積移轉並給予歷史性建築物保存維護容積獎勵」。本案為本市第一件經協議後，達成歷史建築保存再利用之案件，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理本變更案。

三、原公展計畫內容：

（一）主要計畫：

變更「商業區」為「特定專用區」。

（二）細部計畫：

1. 對價容積補償 1344.88 平方公尺。
2. 依歷史建築保存維護部分之建築面積，由建築物維護成本核算應得之容積獎勵。
3. 訂定本案土地容積移轉作業要點。
4. 建築物高度不得超過 12 層（40 公尺）、應設置騎樓順暢銜接歷史建築（新芳春茶行）。
5. 本計畫未規定事項，悉依本市土地使用分區管制規則「第三種商業區」及相關法令之規定辦理。

四、本案係市府 98 年 1 月 15 日府都規字第 09735441403 號函送到會。

五、公民或團體所提意見：1 件（詳後附綜理表）。

六、申請單位：新芳春茶行兩合公司、興富發建設股份有限公司、蔡金拋等 3 人。

七、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、都市計畫法第 22 條。

八、98 年 3 月 25 日本會第 592 次委員會議決議：

本案請吳委員清輝擔任召集人，由洪委員寶川、喻委員肇青、姚委員仁喜、陳委員武正、郭委員瓊瑩、洪委員鴻智、于委員俊明、羅委員孝賢、李委員素馨等人組成專案小組，就「法

令適用及程序妥適性」、「損失認定範圍及補償計算方式」、「未來歷史建築整修維護內容確認」及「後續歷史建築使用配套措施」等議題進行研商後，續提下次委員會議審議確認。

九、98 年 4 月 3 日專案小組審查會議結論：

- (一) 有關「法令適用及程序妥適性」部分，因本案原擬比照「大稻埕歷史風貌特定專用區」研訂之「容積移轉作業要點」，未符內政部訂頒「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」之規定，本案同意都市發展局之建議，同步採行下列兩項方式，以確定本案未來法令適用：
 1. 請都市發展局協同文化局就案內「新芳春茶行」研議並進行古蹟認定程序，以決定是否能適用「古蹟土地容積移轉辦法」。
 2. 有關「都市計畫容積移轉實施辦法」之適用，請市府敘明理由向內政部爭取修法研訂兩套計算標準，以提高歷史建物保存之誘因。
- (二) 有關「損失認定範圍及補償計算方式」部分，建議市府就本案補償額度是否扣除建造成本，從寬從優再作研商與確認；另案內涉及開發商利息損失部分，亦請市府與開發商再作協商討論。
- (三) 有關「未來歷史建築整修維護內容確認」及「後續歷史建築使用配套措施」部分，市府及申請單位所提簡報內容本會洽悉，留供後續審議參考。
- (四) 「新芳春茶行」代表所陳述有關與市府協商四年多來，公司無法營利並須繳納稅金，希望政府亦予納入補償一節，請列入紀錄由市府一併納入協商議題。
- (五) 全案請市府相關單位依上述結論事項進行檢討修正，因恐尚需時日，建議於下次召開都市計畫委員會大會時提出說明。

十、98 年 12 月 30 日市府都市發展局函送續審補充資料到會，提請專案小組續審。

十一、99 年 2 月 26 日第二次專案小組審查會議審查意見：

(一) 因應案內「新芳春茶行」已於 98 年 9 月 29 日公告為市定古蹟，提案單位所擬以下計畫內容之調整，專案小組原則同意。

1. 主要計畫維持原商業區不做變更。

2. 細部計畫由「商三」變更為「商三（特）」，原公展計畫案名「擬定臺北市大同區延平段一小段 710 地號等 13 筆土地特定專用區細部計畫案」修正為「變更臺北市大同區延平段一小段 710 地號等 13 筆土地第三種商業區為第三種商業區(特)細部計畫案」。

(二) 本案申請單位為土地權利關係人，其修正後細部計畫書之法令依據應配合修正為「都市計畫法第 24 條」。

(三) 有關「於計畫區範圍內土地，其法定容積額度範圍，得依『古蹟土地容積移轉辦法』之規定辦理容積移轉」一節，經依都市發展局及法規會說明「本案新芳春茶行除古蹟所定著之 6 筆土地外，範圍內其它土地之建築容積、高度（原申請興建 19 層樓之建物，經要求配合調降為 12 層樓）形式外觀，均因保存古蹟（新芳春茶行）而受限制，故擬全計畫區得辦理容積移轉」及「本案如採事實認定應得予適用古蹟土地容積移轉辦法第 3 條第 1 項之規定」，本專案小組原則同意

(四) 修正後細部計畫書中所提擬之對價容積補償部分，請市府採僅羅列補償項目與原則之方式進行文字重整歸納與修正，並載註本案對價容積補償併古蹟修護再利用費用折算容積獎勵之總量以 3200 平方公尺為上限，各項目之對價容積應由業務單位依原則檢核計算。

(五) 修正後細部計畫書第 7 頁「事業及財務計畫」表中所列之說明因屬市定古蹟部分之取得與修護，其登載面積應配合修正為 740 m²。

(六) 全案請市府依上述審查意見進行檢討修正後，研擬專案小組審查意見回應表、計畫書修正前後對照表及修正後計畫說明書等資料，續提委員會（大會）審議。

(七) 公民或團體所提意見審查如後附綜理表。

十二、99 年 4 月 19 日市府都市發展局函送續審補充資料到會，提請委員會續審。

決議：

- 一、本案「事業及財務計畫」之備註欄中有關容積移轉之辦理時程，授權市府都市發展局與申請人再做協商並作文字之確認。
- 二、同意發展局回應說明於計畫書補充載註並敘明「補償容積、獎勵容積及因開發建築所使用之基準容積部分不得辦理移轉」。
- 三、修正後計畫書內應補充檢附「變更後都市計畫圖」。
- 四、其餘依專案小組審查意見及市府本次提會審議之修正後計畫書與回應內容修正後通過。
- 五、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	擬定臺北市大同區延平段一小段710地號等13筆土地特定專用區細部計畫案		
編號	1	陳情人	新芳春茶行兩合公司
陳情理由	<p>公告內容：</p> <p>一、因全棟保存「新芳春茶行」歷史建築，致使開發基地縮小及開發時程延宕，依其開發利益損失，折算給予對價容積補償如下：</p> <p>(一) 增設停車容積損失，補償303平方公尺。</p> <p>(二) 壹樓店面損失補償容積815.29平方公尺。</p> <p>(三) 車位價值損失補償容積 56.02 平方公尺。</p> <p>(四) 利息損失補償容積 170.57 平方公尺。</p> <p>上述公告內容(一)、(二)補償容積數量與自 96 年 1 月 3 日以來至 97 年 3 月 19 日多次會議，經市府都審委員，都發局、地政處官員、建築師及兩家專業鑑價公司專業計算後，核算之容積補償數量不符。</p>		
建議辦法	<p>一、有關容積補償數量，市府各單位與土地所有權人、開發商曾多次召開協商會議，會議過程開發商提供「新芳春茶行」全棟保存或拆除二種可能性，做建築設計模擬，並據以計算其坪數與價值損失，同時委託二家</p>		

	<p>鑑價公司做市場調查其價值損失核算容積補償，當時核算後之容積補償數量遠高於目前公展之補償數量，地主將蒙受巨大之損失，本案仍請按原提送資料給予對價容積補償如下：</p> <p>(一) 增設停車容積損失，補償<u>900</u>平方公尺。</p> <p>(二) 壹樓店面損失補償容積<u>1000.47</u>平方公尺。</p> <p>二、補償容積計算式，詳後附件：「權益損失折算容積補償分析說明」。</p>
專案小組審查意見	<p>修正後細部計畫書中所提擬之對價容積補償部分，請市府採僅羅列補償項目與原則之方式進行文字重整歸納與修正，並載註本案對價容積補償併古蹟修護再利用費用折算容積獎勵之總量以 3200 平方公尺為上限，各項目之對價容積應由業務單位依原則檢核計算。</p>
委員會決議	同專案小組審查意見

臨時提案 二

案名：為「變更臺北市內湖區文德段四小段 16 地號等 47 筆土地第三種商業區、道路用地、廣場用地為第三種商業區(特)、道路用地、公園用地暨劃定為都市更新地區細部計畫案」涉及更新地區劃定範圍相關事宜，報請 公鑒。

案情概要說明：

- 一、本案係市府受理立偕建設股份有限公司申請「促進都市再生 2010 年臺北好好看」之開發計畫（老舊社區類），經市府審查同意推薦，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及都市更新條例第 6、8 條提出細部計畫變更案。
- 二、案經本會 98 年 8 月 13 日及 98 年 11 月 12 日專案小組審查，經提本會 99 年 1 月 27 日第 607 次委員會議審查通過，會議決議並經本會 99 年 2 月 25 日第 608 次委員會議宣讀確認，本會並於 99 年 3 月 8 日北市畫會一字第 09930172300 號函送審議決議予市府在案。
- 三、本會第 607 次會議決議有關本案更新範圍及都市計畫變更時程部分（略以）：「本案修正劃定更新地區範圍，應包括東側

原 4 公尺寬道路用地與公園用地，以與本案變更計畫範圍一致；另為兼顧申請者與案內更新地區土地所有權人之權益，本案將配合更新事業核定公告細部計畫，並依『臺北好好看』開發計畫案規定時程開工，否則仍維持原計畫不予變更；本案劃定為都市更新地區則先行公告，以利後續辦理都市更新作業。」

- 四、本次提案單位以重新徵求都市更新事業計畫同意書將延遲本案都市更新事業計畫進程、恐難達成於 99 年 9 月 30 日前開工為由，希修訂本會第 607 次決議之本案都市更新地區範圍；另建議若本案未符合「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發計畫之開發期程，致撤銷本案變更都市計畫案時，仍能保留已公告劃定都市更新地區。

決議：

- 一、本案原決議都市更新範圍與計畫範圍一致，但提案單位仍希望維持彈性，鑒於本案執行時程，故同意申請單位所提公展計畫之都市更新地區範圍。
- 二、本案係依「臺北好好看」規定提出申請，故有關都市更新地區之劃定時效亦應依該規定應予以管控，至於未來若逾計畫書規定之開發時程，該都市更新地區之劃定是否仍維持，則由都市發展局就「『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫」所劃設都市更新地區作通盤性檢討。

肆、散會（18：45）

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610次委員會議續會

時間：99年4月22日(四)下午2時00分

地點：市政大樓8樓西南區委員會議室

主席：張建元 紀錄彙整：

委員簽名		委員簽名	
楊副主委錫安	(請假)	陳委員小紅	陳委員小紅
張委員桂林	張桂林	吳委員光庭	吳委員光庭
郭委員瓊瑩	(請假)	林委員楨家	林委員楨家
陳委員武正	陳武正	沈委員英標	沈委員英標
邊委員泰明	邊泰明	簡委員伯殷	簡委員伯殷
吳委員清輝	吳清輝	邱委員大展	邱委員大展
洪委員寶川	洪寶川	陳委員雄文	陳委員雄文
李委員素馨	李素馨	倪委員世標	倪委員世標
洪委員鴻智	(請假)	陳委員晉源	陳委員晉源
黃委員麗玲	(請假)	羅委員孝賢	羅委員孝賢

列席單位	職稱	姓名	聯絡電話
都市發展局		郭可寧	
		陳信良	
交通局		杜怡和	642
產業發展局			
停車管理處		歐陽恬恬	
文化局	秘書	王選輝	古月家
教育局		馮清堂	
新工處		林廷達	
公園處		謝李翊	
都市更新處		方安安	
建築管理處		何彩龍	
國有財產局		謝安祥	陳雲珊
體育學院		陳坤璋	
		何九洲	
公市議會		李永成	
本會		王台	
		張立立	

劉慶