

# 臺北市都市計畫委員會第 665 次委員會議紀錄

時間：中華民國 103 年 11 月 13 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：張兼主任委員金鶯

彙整：黃若津

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

**壹**、宣讀確認上(664)次委員會議紀錄，無修正事項，予以確定。

## **貳、審議事項**

### **審議事項 一**

**案名：**擬定臺北市南港區玉成段二小段 166 地號等 5 筆土地(編號 BR-2 國產實業)細部計畫案

案情概要說明：

一、本計畫區位於南港路三段、南港路三段 47 巷，以及昆陽街 60 巷所圍街廓內，面積 21,982 平方公尺，使用分區為第三種工業區，土地所有權人為金陽資產開發管理股份有限公司。

二、市府 101 年 4 月 10 日公告實施之「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」內針對本細部計畫範圍（編號 BR-2）規定以下幾點：

(一)原則同意變更工業區為商業區，惟應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案，並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，細部計畫得依法定程序併同辦理。

(二)提供或捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額之合計占變更總面積不得低於 40.5%。

(三)劃設為更新地區。

三、本案土地所有權人金陽資產開發管理股份有限公司為國產實業建設股份有限公司之子公司，國產實業建設股份有限公司業於民國 102 年 4 月 9 日向市府申請都市更新事業計畫公開展覽，現依都

市計畫法規定申請擬定本細部計畫案。

#### 四、計畫內容：

##### (一)土地使用計畫

項 目		面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)	備 註	
土地 使用 分 區	特定商業區(五)	13079.29	59.50	<ul style="list-style-type: none"> <li>•捐贈市府之可建築土地，供市府衛生局作為聯合醫院總院辦公室相關公務、複合型商辦使用。</li> <li>•如以參與都市更新分回樓地板，或出資支付建造成本納入都市更新事業計畫，則實際分回市府可建築土地面積應以都市更新權利變換計畫核定之權值為主。</li> <li>•提供或捐贈公共設施用地、可建築土地面積合計占變更總面積達40.5%。</li> <li>•符合主要計畫規定及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」。</li> </ul>	
	特定商業區(六)	5989.80	27.25		
公 共 設 施 用 地	公園用地	2198.20	10.00	<ul style="list-style-type: none"> <li>•符合「都市計畫細部計畫審議原則」有關公園用地等5項公共設施用地劃設占計畫區總面積不低於10%之比例規定。</li> </ul>	
	道路用地	714.71	3.25		
合 計		21982.00	100.00		

## (二)土地使用分區管制：

### 1.建蔽率及容積率

使用分區	建蔽率	容積率	備 註
特定商業區(五) 特定商業區(六)	55%	353%	1.建蔽率以 55% 為原則，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後予以放寬，但最高不得超過 65%。 2.依「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」規定，由第三種工業區變更為第三種商業區，應捐贈土地 30%，故按第三種工業區 70% 土地計算原有容積；另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，提供或捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額之合計占變更總面積不得低於 40.5% 推算特定商業區(五)之基準容 積 率 為 353% (300% $\times$ 70%/59.5%)。

### 2.允許使用項目

使用分區	允許使用項目
特定商業區(五)	1. 土地及建築物除不得供作第二十四組特種零售業甲組、第二十五組特種零售業乙組、第三十六組殮葬服務業外，其餘比照臺北市土地使用分區管制自治條例第三種商業區使用項目規定辦理。 2. 供住宅使用之樓地板面積(含其附屬相關設施)不得超過容積總樓地板面積之 30%。 3. 建築物沿南港路之 1、2 樓街面空間，應配置商業、辦公等相關使用空間且不得作為住宅及法定停車空間。
特定商業區(六)	土地及建築物除不得供作第二十四組特種零售業甲組、第二十五組特種零售業乙組、第三十六組殮葬服務業外，其餘比照臺北市土地使用分區管制自治條例第三種商業區使用項目規定辦理。

### 3.本計畫區不適用本市土地使用分區管制自治條例有關綜合設計放寬規定。

### (三)訂定容積獎勵及容積移轉規定

1.特定商業區(六)為增加公務需求或公營住宅使用空間，得予提高基準容積之 30%。

#### 2.都市更新獎勵

本計畫區得依都市更新相關規定申請容積獎勵，惟獎勵項目不得重複計算。

#### 3.容積移轉

(1)本計畫區前於 103 年 3 月 31 日及 103 年 4 月 8 日依「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」以第三種工業區提出申請，取得市府容積移轉書面審查通過公函(分別擬移入 8972.80 m<sup>2</sup>及 2798.56 m<sup>2</sup>，共 11771.36 m<sup>2</sup>)。

(2)該函敘明本案接受基地係以第三種工業區提出申請，未來如以都市計畫變更後之使用分區重新提送容積移轉申請並獲許可，則本函併予廢止。

(3)「臺北市容積移轉審查許可自治條例」於 103 年 6 月 30 日公布實施，103 年 7 月 2 日生效。該自治條例新增接受基地移入容積應有百分之 50 以上以繳納容積代金方式辦理之規定

(4)本案規定俟本細部計畫案公告實施後，以變更後之使用分區重新提送容積移轉申請時，得不受現行「臺北市容積移轉審查許可自治條例」有關移入容積應有百分之 50 以上以繳納容積代金方式辦理之規定。至於原核定之移入容積，改依本細部計畫公告實施後重新評定公告現值及申請當年度之公告現值重新核計。

#### 4.容積上限

本計畫範圍內法定容積與各種容積獎勵(含更新容積獎勵)、容積移轉合計之總容積樓地板面積不得超過該建築基地 2 倍之法定容積。

### (四)訂定都市設計管制

市府 101 年 5 月 15 日公告之「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案」規定，非屬該細部計畫範圍之基地，後續擬定細部計畫及都市設計管制要點時，原則應以該案之全區規劃構想為依據。

本細部計畫案有關都市設計管制規定原則依循上開細部計畫規定，重點包括：

- 1.計畫區臨計畫道路側退縮留設寬度 5 公尺帶狀式開放空間，以設置連續性人行步道或自行車道為原則。
  - 2.計畫區西北及西南側街角留設面積不小於 200 平方公尺之廣場式開放空間。
  - 3.供公眾使用之公共開放空間均需無障礙順平處理，並鋪設必要之相關設施。
  - 4.建築基地衍生之停車、臨停、卸貨停車需求皆應於基地內部自行滿足。
  - 5.建築基地不得設置圍牆或其他阻礙視覺穿透性之設施物。
  - 6.建築基地地下開挖率以不超過法定建蔽率加 10% 為原則。
- 五、全案經市府 103 年 9 月 23 日府都規字第 10336162303 函送號公告自 103 年 9 月 24 日起公開展覽 30 日。
- 六、申請單位：國產實業建設股份有限公司(土地所有權為其子公司金陽資產開發管理股份有限公司所有)。
- 七、辦理機關：臺北市政府。
- 八、法令依據：都市計畫法第 22 條。
- 九、公民或團體陳情意見：計 3 件。

#### 決議：

- 一、本案除以下幾點修正意見外，其餘依公展計畫書、圖內容通過。
- (一)辦理法令依據依市府本次會議補充資料修正為都市計畫法第 22 條及第 24 條。

- (二)計畫書內土地所有權人資料，依申請單位國產實業建設股份有限公司本件會議補充資料，修正為睿信建設股份有限公司，附件二一併更改為土地所有權人同意國產實業辦理細部計畫擬定之同意書。
- (三)都市設計管制之建築設計(一)第 1 點，有關建築物沿南港路之 1、2 樓空間使用規定，移列至計畫書伍、計畫內容，二、土地使用分區管制項下予以規範。
- (四)計畫書第 15 頁陸、事業及財務計畫，第一點文字依本次會議補充資料修正為「本計畫區內公園用地與道路用地之開闢應於都市更新事業計畫內敘明開闢及捐贈予本府。該公園用地之細部設計應經本府工務局公園路燈工程管理處審查通過；道路用地應經本府工務局新建工程處審查通過」。表五預定完成期限增列「並於申請建築物使用執照前將所有權登記為市有」。
- (五)市府 101 年 5 月 15 日公告之「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案」，針對鐵路地下化沿線土地都市設計準則有關帶狀式開放空間內人行步道及自行車道之留設寬度、植栽配置位置及間距、廣場式開放空間之綠覆率、開放空間人行休憩設施及街道家具、汽機車出入口設置數量、建築物臨街面及臨接開放空間之人行開口設置、建築省能及量體造型設計、夜間景觀照明設計等項目業訂定通案規定，為利本計畫區與周邊地區未來之整合與串聯，請市府再作檢視後納入本計畫書內予以規範。
- (六)其他文字修正。
- 1.本案特定商業區(五)及捐贈給市府之特定商業區(六)，依市府查明結果，修正為特定商業區(四)及特定商業區(五)。計畫書第 7 頁有關特定商業區之說明，其中捐贈給市府之特定商業區(五)未來使用構想，文字依本次會議補充資料修正；特定商業區(四)作住宅使用比例不得超過容積總樓地板面積之 30%，刪除「(除捐贈本府土地外)」等文字，以免誤解。

- 2.計畫書第 11 頁表四有關特定商業區(四)及特定商業區(五)使用組別規定，依市府本次會議說明，文字修改為「土地及建築物除不得供作第二十四組特種零售業甲組、第二十五組特種零售業乙組、第三十六組殮葬服務業外，其餘比照臺北市土地使用分區管制自治條例第三種商業區使用項目規定辦理。特定商業區(四)供住宅使用之樓地板面積(含其附屬相關設施)不得超過容積總樓地板面積之 30%」。
  - 3.計畫書第 12 頁有關特定商業區(五)提高基準容積之文字說明，依本次會議補充資料修改為「特定商業區(五)未來作公務機關或公營住宅使用之空間，得給予基準容積 30%之容積獎勵」。
  - 4.計畫書第 12 頁及第 16 頁，「都市設計管制要點」修改為「都市設計準則」，第 16 頁附件一之細部計畫案名請修正與公展計畫案名一致。
  - 5.附件四、附件五免列於計畫書內，請予刪除。
- (七)公民或團體陳情意見依市府及申請單位本次會議回應內容辦理。
- 二、附帶建議：
- (一)南港區鐵路地下化沿線土地為配合中央及本市重大建設之指標性都市更新計畫地區，主要計畫業變更多處工業區為商業區，區內並有高鐵、鐵路與捷運等三鐵共構工程計畫，建議市府都發局可就鐵路地下化沿線土地規劃地下街之可行性進行整體性的評估與檢討。
  - (二)以本細部計畫案為例，市府對於本市位於重點地區的大規模計畫案，在周邊地區環境容受力允許之前提下，其容積率訂定與容積獎勵機制是否能有更彈性、合宜的訂定方式，建議市府都發局訂定出檢討原則。

## 臺北市都市計畫委員會 公民或團體陳情意見綜理表

案名	擬定臺北市南港區玉成段二小段 166 地號等 5 筆土地(編號 BR-2 國產實業)細部計畫案		
編號	1	陳情人	周○維
陳情理由			
建議辦法	請求於一年內完成國產遷廠，公園馬路期盼拓寬 20 米，儘速開闢。		
回應內容	<p>1.本案基地南側昆陽街 60 巷，現配合 101 年 5 月 15 日公告之「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案」辦理市地重劃作業中，未來將依計畫開闢為 15 公尺寬。另基地西側南港路三段 47 巷未來將依南港區通盤檢討計畫案規定，於更新改建過程將 10 公尺寬計畫道路擴寬為 15 公尺。另因交通需求仍須考量道路系統性容量，尚非局部拓寬可解決，故依現行方案將計畫道路拓寬為 15 公尺已為妥適尺寸。</p> <p>2.至有關國產實業遷廠事宜，將配合後續作業期程辦理。</p>		
委員會議決議	依市府及申請單位回應內容辦理。		
編號	2	陳情人	林○祥
陳情理由	試問 BR3 瓏山林建設若無整體區塊開發，獨留 BR3 零星殘破不堪醜陋建築，未來大南港之新東區願景市容必有妨礙。		
建議辦法	應整體納入整體開發。		
回應內容	查陳情所指 BR-3 基地非屬本案範圍，建議於該基地申請變更計畫案時再提出陳情意見。		
委員會議決議	依市府及申請單位回應內容辦理。		
編號	3	陳情人	呂○法
陳情理由			
建議辦法	未來商業區人車增加，請求南港路三段 47 巷直通市民大道全面改為 20 米馬路，以符商業區大量需求。		
回應內容	本案基地南側昆陽街 60 巷，現配合 101 年 5 月 15 日公告之「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案」辦理市地重劃作業中，未來將依計畫開闢為 15 公尺寬。另基地西側南港路三段 47 巷未來將依南港		



案名	擬定臺北市南港區玉成段二小段 166 地號等 5 筆土地(編號 BR-2 國產實業)細部計畫案
	區通盤檢討計畫案規定，於更新改建過程將 10 公尺寬計畫道路擴寬為 15 公尺。另因交通需求仍須考量道路系統性容量，尚非局部拓寬可解決，故依現行方案將計畫道路拓寬為 15 公尺已為妥適尺寸。
委員會議決議	依市府及申請單位回應內容辦理。

## 審議事項 二

**案名：**變更臺北市文山區木柵段三小段 623 地號等 27 筆土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）暨修訂木柵段三小段 680 地號等 11 筆第一種商業區（特）土地使用分區管制細部計畫案

案情概要說明

### 一、辦理緣起

本計畫區位於臺北市文山區木柵路二段與興隆路四段交叉路口東南側區域，包括木柵路二段 138 巷（15 公尺計畫道路）以東及以西 2 處基地。

本案市有土地佔 71.94%，經市府選定為推動臺北市都市再生方案之南區都市更新示範基地，並於 98 年 7 月 28 日公告劃定為更新地區，市府依據都市更新條例第 9 條委託將捷股份有限公司擔任該更新事業計畫實施者。

實施者依臺北市政府公告之「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」，向市府提出申請，期望藉由都市計畫專案辦理細部計畫變更，爭取本專案相關容積獎勵，市府（臺北市都市更新處）爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款申請本細部計畫變更案，經市府公告自 100 年 12 月 16 日起公開展覽 30 天，並於 100 年 12 月 15 日以府授都規字第 10037069803 號函送計畫書到會審議。

## 二、公展計畫內容概要：

### (一)計畫範圍與面積：

- 1.本計畫區總面積為 8,176 平方公尺，東側基地 5,751 平方公尺，土地使用分區為第三種住宅區；西側基地 2,425 平方公尺，土地使用分區為第一種商業區（特）。
- 2.計畫區公有土地 6,020 平方公尺，占計畫面積 73.63%（市有 71.94%、國有 1.69%）；私有土地 2,156 平方公尺，占計畫面積 26.37%。

### (二)變更細部計畫內容：

- 1.使用分區變更：原第三種住宅區變更為第三種住宅區（特）。
- 2.土地使用分區管制：
  - (1)土地使用強度
    - A.第三種住宅區（特）之建蔽率為 45%，容積率為 225%。
    - B.第一種商業區（特）之建蔽率為 45%，容積率為 225%。
  - (2)第三種住宅區（特）土地使用管制項目比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定辦理。第一種商業區（特）土地使用管制項目依「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」相關規定辦理。
  - (3)本計畫區得適用「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」之容積獎勵。總容積上限不得超過各該建築基地兩倍法定容積。
  - (4)本計畫區專案獎勵容積核給額度，依本市都市設計及土地開發許可審議委員會及都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理。
- 3.東側基地臨木柵路二段 138 巷設置面積約 1000 平方公尺之廣場式開放空間（約 20 公尺x50 公尺），作為未來捷運出入口及通風井等設施使用。
- 4.訂定都市設計準則

- 5.實施者應於更新事業計畫審議通過後依時程報核，並自都市更新事業計畫經核定之日起 2 年內申請建造執照。以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，申請建造執照時間得再延長 1 年。未依前述時程辦理者，依本專案變更之都市計畫則變更回復原都市計畫。
- 6.公民或團體陳情意見：無。

### 三、案件審議歷程：

#### (一)全案經提 101 年 3 月 29 日本會第 633 次委員會議決議（略以）：

- 1.本案組成專案小組，就是否將捷運出入口及通風井等設施使用之土地劃設為獨立使用分區或用地再作詳細討論。專案召集人請張委員桂林擔任，小組成員經幕僚單位於會後徵詢委員參與意願，計有辛委員晚教、蘇委員瑛敏、陳委員武正、邊委員泰明、陳委員小紅、許委員俊美、陳委員春銅、邱委員大展、林委員志盈及李委員咸亨同意加入專案小組。
- 2.有關委員提到經本會審議通過之老舊中低層建築更新都市計畫變更案件，後續分別進行都設審議及更新審議時，應確實掌握相同獎勵項目不得重複申請，請市府都市發展局確實掌握審議原則。另有關申請綠建築相關容積獎勵，是否應由實施者提撥部分公共維護基金，併請市府都市發展局儘速研擬通案處理規定。

#### (二)市府依據上開委員會議決議，經府內相關單位多次研商後，於 103 年 1 月 16 日以北市都規字第 10240523600 號函送書面資料到會，本會於 103 年 2 月 18 日召開專案小組會議，審查意見如下：

- 1.本案有關捷運設施所需用地是否應於市有地內設置並先清楚分割地權之議題，原則依申請單位都市更新處說明，將捷運設施需用面積約 1000 平方公尺之土地，先進行地籍假分割作業（編號 A2 基地），土地權屬為市有；本計畫區配合將來捷運路網建

設時程，採分期分區實施都市更新開發；至於都市更新相關容積獎勵之計算，則以所申請獲得之容積獎勵總額，依 A1、A2 及 B 基地個別權利價值比例分配。

2.因捷運興建時程未定，A2 基地將會有開發時程的落差，請市府就本修正案 A2 基地是否符合「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」相關時程管制之要求再作檢視，俟市府相關單位確認可行性後，再提送書面資料到本會逕提委員會審議。

3.其他計畫書圖修正建議：

(1)請刪除計畫書內有關 A2 基地作為「廣場式開放空間」之文字，避免誤解。

(2)依交通局代表表示，因本計畫區未來將規劃捷運站出入口，公展計畫書第 23 頁都市設計準則有關人行步道規定，建議臨計畫道路側留設之淨寬度 4 公尺以上（含 4 公尺）開放空間，應以提供人行及自行車道使用為原則。圖九整體規劃構想示意圖，該留設空間之圖例，請配合加註相關說明文字，以資明確。

(3)捷運局代表表示，為利後續捷運設施設計，公展計畫書第 24 頁都市設計準則有關排風口面向之規定，建議修改為「排風口以不影響人行為原則」。

(4)本案有關後續時程管制及回復原都市計畫等相關規定，請比照其他申請案件，於計畫書拾壹、其他予以敘明。

(5)本案有關「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」適用對象條件之檢核結果，及本案申請專案計畫前後效益分析（包括本案未申請本專案計畫，循一般更新規定，是否已達「1 坪換 1 坪」）等 2 點說明，檢核結果之文字請載明於計畫書內，以資明確。

四、本案市府業以 103 年 9 月 12 日北市都規字第 10336345000 號函送專案小組審查意見回應說明、修正計畫書及修正對照表到會。

### 決議：

一、本案除以下幾點修正意見外，其餘依修正後計畫書及本次會議補充資料內容通過。

(一)都市設計準則依本次會議補充資料內容修正，其中第四點「…設置商業空間，延續…」，文字修改為「…設置商業空間及友善人行空間，延續…」。

(二)計畫書第 17 頁(五)「人行及自行車系統」，標題、文字說明與圖面標示修正為一致。

(三)計畫書 26 頁有關計畫區容積獎勵核給額度，同意依申請單位本次會議補充資料修正文字。

(四)計畫書第 36 頁第一點，刪除「A2 基地除捷運設施外，其餘由實施者負責興建」，逕依市府相關契約及都市更新相關規定辦理。有關後續時程管制及回復原都市計畫等相關規定，依市府公告之專案計畫相關文字予以更正。並請循例將市府公告之「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」列為本案計畫書之附件。

(五)其餘圖表編號、公共開放空間留設規定圖示之頁次調整，以及相關圖面使用分區標註之更正，依本次會議補充資料內容修正。

### 二、附帶建議：

(一)本案 A2 基地 666 地號土地請市府儘速依假分割結果申請分割，以利後續更新事業推動，並確保雙方權益。

(二)以本細部計畫案為例，在周邊捷運系統等交通系統便捷、公共設施完備，且地區環境容受力允許之前提下，其容積率是否得適度增加，並得增加相關公共性及公益性空間，建議市府都發局併同本次會議審議事項一之附帶決議，訂定出應有更彈性、合宜的檢

討原則，提都委會報告後，可作為日後都委會審議案件之通案審議原則。

(三)爾後有關捷運場站周邊的計畫案件，簡報時請加強 TOD 相關說明。

### **審議事項 三**

**案名：**變更臺北市中山區北安段一小段 25、25-1 地號等 2 筆土地第三種住宅區、第三之二種住宅區為第三種住宅區（特）、第三之二種住宅區（特）細部計畫案

案情概要說明：

一、計畫範圍：位於中山區北安路以北、北安路811巷以東、北安路821巷以西、北安路821巷2弄（現有巷道）以南所圍之範圍內，鄰近捷運湖線劍南路站出口處及美麗華商圈。計畫面積3,248平方公尺。

二、計畫緣起與目的：

本計畫範圍位於基隆河（中山橋至成美橋段）大彎北段地區北側，南側緊鄰捷運內湖線劍南路站，惟計畫範圍內建物現況老舊窳陋，未能與鄰近地區發展配合，為促進土地有效再開發利用，為促進土地有效再開發利用，96年7月20日經臺北市政府公告劃定為更新單元。然因戶數多整合不易，現況使用容積高，且受現行土地使用管制、都市更新獎勵機制等限制，改建誘因不足，更新意願低落，造成開發案延宕與窒礙難行。

本更新單元符合臺北市政府101年11月27日府都新字第10132108100號公告第二次「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫『行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建』」之條件：1. 本更新單元為都市計畫之第三種住宅區及第三之二種住宅區；2. 本更新單元面積為3,248.00m<sup>2</sup>；3. 本更新單元範圍內皆為四層樓建築物，戶數共計64戶。

實施者潤泰創新國際股份有限公司配合市府政策，辦理細部

計畫變更，期爭取本專案相關容積獎勵，提高都市更新獎勵之開發誘因，加速都市更新事業進行，並能改善窳陋市容，進而提升都市整體環境品質，爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理本次都市計畫變更事宜。

### 三、原都市計畫及土地使用現況

#### (一) 原都市計畫

本計畫使用分區為第三種住宅區及第三之二種住宅區。

#### (二) 土地使用現況

1. 本計畫範圍現況四面臨路，南側為42m北安路；東西兩側為8m計畫道路；北側為6m的現有巷道，目前僅臨北安路側設置人行道。
2. 計畫範圍內計有8棟合法建築物，均為民國66年所興建之四層樓鋼筋混凝土造建築物，建物年代久遠。建物使用以住宅為主，沿北安路一側部分作商業使用，二幢建物間為後巷，並有設置變電箱，部分住家將其作為停車空間及居家垃圾暫存區。
3. 本計畫區土地及建物權屬皆為私有。

### 四、變更細部計畫內容：

#### (一) 變更土地使用分區

位置	原計畫	新計畫	面積 (m <sup>2</sup> )	變更理由
北 安 路 以 北、北 安 路 811巷以東、 北 安 路821巷 以西、北 安 路 821 巷 4 弄 以 南	第三種 住宅區	第三種 住宅區(特)	370	配合「修訂臺北市 老舊中低層建築社 區辦理都市更新擴 大協助專案計畫」， 變更原計畫內容。
	第三之二 種住宅區	第三之二 種住宅區 (特)	2,878	
	合計		3,248	

#### (二) 土地使用分區管制

##### 1. 使用強度：

土地使用及強度：第三種住宅區(特)及第三之二種住宅區(特)

悉依臺北市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區及第三之二種住宅區規定辦理。

2. 使用管制：

本計畫區之使用比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區及第三之二種住宅區之使用組別。

3. 本計畫區得適用101年11月27日公告之「修訂臺北市老舊中低層建築辦理都市更新擴大協助專案計畫」容積獎勵。本計畫區總容積上限不得超過各該建築基地2倍法定容積。

4. 本計畫區獎勵容積核給額度，依本市都市設計及土地開發許可審議委員會及都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理。

五、本案係市府103年9月4日府都規字第10335737903號函送到會，並於103年9月5日起公開展覽30天。

六、公民或團體所提意見：1件。(詳公民或團體意見綜理表)

七、申請單位：臺北市都市更新處。

八、辦理單位：臺北市政府。

九、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

**決議：**

一、本案除下列修正內容，其餘依公展計畫書、圖內容，修正後通過。

(一) 計畫書第8、9頁圖說所述「人車『分離』自行車道…」之文字，修正為「人車『分道』自行車道…」。

(二) 計畫書第14頁圖8整體規劃構想示意圖，應以本變更案為主作規劃敘明。對於北安路南側屬大彎北段範疇之規劃構想與文字，予以刪除。

(三) 計畫書第17頁玖、都市設計準則 一、開放空間(一)：「本計畫區東、西側鄰北安路811巷及821巷側設置4公尺無遮簷人行道，南、北側鄰北安路及現有巷道側則留設3公尺無遮簷人行道」，修正為「本計畫區東、西側鄰北安路811巷及821



巷側設置『淨寬』 4 公尺無遮簷人行道，南、北側鄰北安路及現有巷道側則留設『淨寬』 3 公尺無遮簷人行道」。

- (四) 計畫書第 17 頁 玖、都市設計準則 四、建築設計及無障礙空間環境(一):「本計畫區建築基地及建築物均應採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上，並取得綠建築標章」之文字，係屬計畫書附件一申請「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫『行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建』」之更新單元環境規劃原則；且其附表「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵容積增額細項評定基準表」三、環境貢獻度原則規範改善基地與周圍鄰近地區微氣候其獎勵容積評定因素須取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級以上者，為避免重複與造成混淆，請予刪除該等文字。

- 二、有關案內公民或團體所提意見及會議當天該陳情人所送附件資料，係屬後續辦理都市更新程序之內容，請市府都市更新處協助辦理。

臺北市都市計畫委員會 公民或團體所提意見綜理表

案 名	變更臺北市中山區北安段一小段25、25-1地號等2筆土地第三種住宅區、第三之二種住宅區為第三種住宅區(特)、第三之二種住宅區(特)細部計畫案		
編 號	1	陳情人	林甦舜 君
陳 情 理 由	細部計畫案，修改週邊人行道將涉及面臨北安路811號至819號前3M寬之私有土地權益。		
建 議 辦 法	一、鈞局委請潤泰公司協請辦理變更的北安段一小段25、25-1地號等二筆土地第三種住宅區、第三之二種住宅區為第三種住宅區(特)、第三之二種住宅區(特)細部計畫案，從說明會場所發說明書上得知：只是修改週邊人行道，以提昇環境綠化與休憩品質而已，目前本都市		

案 名	變更臺北市中山區北安段一小段25、25-1地號等2筆土地第三種住宅區、第三之二種住宅區為第三種住宅區（特）、第三之二種住宅區（特）細部計畫案
	<p>更新案尚在審查，等核准後再規劃也不遲，沒有必要在情況尚未明確前就行動，且面臨北安路人行道並行有 3M 寬，屬於 64 戶地主共同持有的私有土地，未經同意，不得有損合法權益。</p> <p>二、我們是持有合法產權的地主，不同意用「土地權利變換」進行都更，那樣做是將地主的權益交由建商來決定！我們早已製妥一份「我們的合建條件及附件」，完全依法規計算應有權益，也考慮到建商合理的利潤，建商約談時均提供參考，且願意開誠布公，攤在陽光下討論。本都更案每戶地主權狀持有土地面積均為 15.35 坪，建物面積 35.5 坪（無公設面積），故 64 戶地主構成十分單純。</p> <p>三、建商說地主更新意願低，實情並非如此，建商在多年前已陸續和地主進行簽約，目前已簽約者有 40 餘戶，未簽約者有 10 餘戶，我們不同意簽約的主要原因是建商提供的契約，不公平，不合理，不公開透明的程序，讓我們感到沒有安全保障，特附上附件三份，敬請明鑑。</p>

案 名	變更臺北市中山區北安段一小段25、25-1地號等2筆土地第三種住宅區、第三之二種住宅區為第三種住宅區（特）、第三之二種住宅區（特）細部計畫案
	<div data-bbox="1264 313 1409 416" data-label="Text"> <p>附件一</p> </div> <p>林處長您好：</p> <p>101年12月26日來函敬悉，關於本基地都更案，承鈞長詳細解說，但疑點仍未解開，特再函請教如下：</p> <p>1. 首先就來函第（四）項，關於索取101年4月18日，府都新字第09932215400號函公文，要依「檔案閱覽抄錄複製收費標準」辦理，鈞處這種作業要求，是不合理的錯誤做法，為什麼？道理很簡單，容我分析就明白了：市民的財產權益是重大的案件，鈞處核准本基地劃定都更案的對象就是<u>全體土地、建築物所有權人</u>，如果核准公文不給所有權當事人看，請問該公文要給誰看！鈞處把公文歸檔封存，直到我們追查，才簡單的告知是101年4月18日核准的，我們被矇在鼓裡至今超過10個月，核准內容一無所悉！當事人索看關係自己權益的公文，是天經地義之事，也是從事公務人員應具備的基本常識，我們要求鈞處補發公文，只是補正鈞處的行政失誤，而非調閱公文問題，故說：<u>鈞處的作業要求是「不合理的錯誤做法」</u>。再舉先前台北市政府97年7月2日府都新字第09730406800號函，承辦人為陳恩右先生，該函即核准本基地之申請實施都市更新案（該案即鈞處官方網頁上09609061案號，已註明99.7.2.失效），我們7月11日就取得核准函之影本，距核准日才一周的時間，如此便捷正確的作業方式，以前可做到，現在為何不行！令人費解；我們要求鈞處不應誤用「檔案閱覽抄錄複製收費標準」，以免損及市民權益。</p> <p>2. 任何涉及本基地都更案的文件，都關係到全體所有權人的權益，沒有私人的秘密可言，查過了鈞處所主編的「都市更新法令彙編」，沒有規定「參與更新事業概要之所有權人名冊」，為第三人之機密文件應該保護；何況陳立中也屬當事人，且為申請人，其所擬具之更新事業概要所有權人名冊（附註：實際上應為潤泰公司所擬具，申請人無法獨力勝任此項工作），是關係到全體所有權人的權益，涉及處置他人產權的任何作為，應事先取得多數同意方可進行，今背其道而行，還要作為機密保護；請問，怎不令人懷疑為黑箱作業？</p> <p>3. 前函（101年12月18日）之疑點：（1）、（3）、（4）鈞處沒有回答，仍請給予說明；鈞處肩負首善之區都市更新的重責大任，是一份神聖驕傲的任務，本人誠懇建議，要勇於面對任何問題，並攤在陽光下討論，真理會愈辯愈明，則都市更新糾紛必大幅減少，政府推行的都市更新政策，方得順利進展。順祝</p> <p>鈞 祺</p> <p>附註：本函副本呈送王鴻薇議員</p> <p>林甦舜 敬上 102年元月18日</p>

案 名	變更臺北市中山區北安段一小段25、25-1地號等2筆土地第三種住宅區、第三之二種住宅區為第三種住宅區（特）、第三之二種住宅區（特）細部計畫案
	<div data-bbox="491 324 798 369"> <p>台北市都市更新處 鈞鑒：</p> </div> <div data-bbox="1217 315 1362 396" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>附件二</p> </div> <p>鈞處 103 年 9 月 12 日第 10331835400 號大函敬悉，謝謝詳細地解說，鈞處引用的個資法為第二章 公務機關對個人資料之蒐集、處理及利用。本人引用的是個資法為第三章 非公務機關對個人資料之蒐集、處理及利用。</p> <p>門檻戶數問題發生的主要對象，是當事人地主及實施者建商，並非 鈞處，所以引用第三章是合宜的，而 鈞處是台北市都市更新的執行官署及仲裁者。當我們要求實施者建商提供門檻戶數以便查證遭拒後，才透過市議員林國成先生，向鈞處陳情，如果 鈞處也沒法解決我們的疑惑、不平，那該向何處申訴？</p> <p>除開法律的層面外，就常理而言，我們提出將 17 戶未簽約名單攤開來查，和我們的名單對照，如果其中有人簽約了，我們心服口服，可增加對都更案的信心，實不解，有何苦衷不能這樣做。</p> <p>再將 103 年 9 月 3 日請林議員國成先生轉陳的陳情書，第二段內容抄錄於下，以便說明。</p> <p>就常理及常識來說，我們是都更案的當事人，是土地及建築物的所有權人，任何涉及我們權益事件，有權要求獲得相關資訊，以確保正當權益，否則人民的權益，何以保障！我們雖非法律人，但以七、八十年的人生閱歷，懂得為人處事之道，法律以人性為本，引用法律也當以人性為本，否則易造成曲解法律。</p> <p>現在再就相關法規來檢視我們陳情，是否應得到合理保障：</p> <p>依據個人資料保護法，第三章第十九條的一、二、三、項來分別申明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、法律明文規定-依據 709 釋憲案中「正當行政程序之內涵」當事人與利害關係人有受告知之權及說明理由義務。</li> <li>二、依據釋憲案中之「都市更新條例施行細則附註 2-1」-實施者應以適當方式充分揭露更新相關資訊。</li> <li>三、當事人自行公開或其他已合法公開之個人資料-大約在五、六年前初談都更案不久，社區自行發起二到三次的座談會，為了方便連繫，均印發社區住戶所有權人之姓名、電話號碼、門牌號碼及所在樓層之目錄，本人仍保存二份不同之目錄，可以為證。</li> </ol> <p>看完上文的陳述，可知是依據 709 釋憲案的法律所做的陳情，就一般的常識而言，憲法是優先一般法律，敬請 鈞處明鑑。順頌 公祺</p> <p>本函影本分送：林國成議員服務處、本都更案未簽約相關地主。</p> <p style="text-align: right;">林魁舜 謹陳 中華民國 103 年 9 月 25 日</p>



案 名	變更臺北市中山區北安段一小段25、25-1地號等2筆土地第三種住宅區、第三之二種住宅區為第三種住宅區（特）、第三之二種住宅區（特）細部計畫案
	<div data-bbox="1222 327 1377 398" data-label="Text">附件三</div> <p data-bbox="587 416 1235 450">我們的都更合建有三點基本原則，也是合建的先決條件：</p> <p data-bbox="480 495 1401 640">一、是結構的安全，我們要求設計為 SRC 結構 現住公寓為四層樓 RC 結構，十分堅固安全，改建的設計為樓高廿三層，但仍為 RC 結構，我們不能接受；921 地震時，仁愛尚華大樓為 12 層之 RC 結構，東星大樓 10 層之 RC 結構大樓，尚華大樓震成危樓，東星全倒。</p> <p data-bbox="480 647 1401 831">二、是分配比例的公平、合理 我們要求地主分配 70%，建商分配 30%，因為潤泰公司公開招標以 78%：22% 得標建中眷舍都更案，尚且有利潤，又六張犁派出所宿舍都更案，潤泰公司以 70%：30% 得標，仁愛尚華大樓的分配比例為 80%：20%，俗話說：<u>貨比三家不吃虧</u>，我們很本分，只要求 7：3 分。</p> <p data-bbox="480 837 1401 1099">三、銀行信託管理-要保證安全交屋 建商契約第十七條及廿三條，條文很繁雜，但其重要的目的，就是要擁有修改契約及終止契約之權，我相信，除非你沒注意到，否則，任何人都不會簽這樣的合建契約，因為太沒有安全的保障；台北市都市更新推動中心印發的：<u>停-看-聽都市更新參與注意事項 1-4</u>：避免興建工程中斷，信託契約中建議包含「未完工程處理機制」（續建機制），也就是建商因故導致工程停頓，受託銀行得依信託契約保證，繼續興建並如期竣工，安全交屋予地主。 都市更新案，是十分複雜的案件，非三言二語就能說清楚，除了前述的三個基本原則，我們擬訂了一份「我們的合建條件及附件和補充說明」，希望能較完整的表達我們意見；與建商洽談時，也提供參考，作為雙方在公平、合理的基礎上謀取共識，期望創造：政府、地主、建商，三贏的結局。</p> <p data-bbox="480 1294 1401 1402">上述三個合建基本原則（先決條件），是本基地 64 戶地主的共同權益，但一樓店面改建後店面面積不足，五樓加蓋面積如何補償，以及房租、搬家費補貼，則因部分或個別地主要求不同，個別於訂約時提出要求。</p>
市府回覆意見	<p data-bbox="472 1429 1449 1783">一、依實施者目前所提設計圖面，為創造良好步行空間、沿續現有人行步道，北安路現有人行步道將維持通行，並留設 3 公尺以上無遮簷人行道，含現有人行道達 6 公尺以上公共退縮開放空間。本案計畫圖面應於事業計畫階段確定，並經臺北市都市更新及爭議處理審議會、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為準。故無法如陳情人所述於事業計畫核定後再規劃。</p> <p data-bbox="472 1798 1449 2045">二、本案未來以「權利變換計畫」實施，有關地主之分配未來將由估價師查估所有權人之權利價值比例，並以此計算所有權人應分配價值與應負擔費用。本府未來將由各局處幹事、專家學者及審議委員經幹事會、權利變換計畫審查小組、臺北市都市更新及爭議處理審議會等程序</p>

案 名	變更臺北市中山區北安段一小段25、25-1地號等2筆土地第三種住宅區、第三之二種住宅區為第三種住宅區（特）、第三之二種住宅區（特）細部計畫案
	<p>妥善檢視，以維各所有權人之權益。</p> <p>三、有關同意比例之計算，係依都市更新條例第二十二條所訂比例為準，若已達門檻實施者即可檢附計畫書圖等相關資料向本府申請報核。</p> <p>四、有關附件所述調閱檔案資料等問題，本府仍將依都市更新條例、個人資料保護法、市訂行政規則等相關規定辦理。</p> <p>五、另有關合建契約戶數名單乙節，依內政部營建署100年8月24日營署更字第1000053438號函(略以)：「有關...都更合建合約書...，因該合約書係私人間權利義務歸屬之合意，非屬都市更新條例規定各級主管機關應審議事項，宜由當事人間基於私法自治原則、契約自由原則自行協調處理。」，都更合建契約係屬私人契約，非事業計畫報核法定之必要文件及審議事項。</p>
委員會決議	有關公民或團體所提意見及會議當天該陳情人所送附件資料，係屬後續辦理都市更新程序之內容，請市府都市更新處協助辦理。

散會（11：45）

# 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665次委員會議

時間：103年11月13日（四）上午9時00分

地點：市政大樓8樓西南區委員會議室

主席：張義主任委員金鶚 張金鶚 紀錄彙整：黃若津

委員	簽名	委員	簽名
吳兼副主任委員國安		黃委員志弘	黃志弘
王委員惠君		陳委員武正	陳武正
辛委員晚教	辛晚教	羅委員孝賢	羅孝賢
李委員永展		陳委員盈蓉	陳盈蓉
劉委員小蘭		王委員聲威	王聲威
黃委員書禮		吳委員盛忠	吳盛忠
脫委員宗華	脫宗華	張委員培義	張培義
張委員桂林	張桂林	黃委員榮峰	黃榮峰
黃委員台生	黃台生	陳委員春銅	
黃委員世孟	黃世孟	黃委員秀莊	黃秀莊

列席單位	職稱	姓名
都市發展局		劉慶
衛生局	局長	林其華
交通局	股長	賴仁宗
捷運局	局長	李政文
財政局		
地政局	股長	吳俊立
更新處	副處長	黃如蓉
新工處	副處長	林古峰
公園處	正工程司	許日繁
政風處		
財政部國產署北區分署		
國產實業建設股份有限公司	總經理	林登
金陽資產開發管理股份有限公司	副理	叶香品
本會		劉齊玲
		林福松 古明慶 郭建