

# 臺北市都市計畫委員會第 622 次委員會議紀錄

時間：中華民國 100 年 3 月 24 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：陳兼主任委員威仁

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(621)次委員會議紀錄，無修正事項，予以確定。**

另有關討論事項二十九「劃定臺北市中山區吉林段一小段 624 地號等 7 筆土地為更新單元」案內公有土地管理機關最高法院檢察署來函陳述意見表示，其經管土地及建物為該署檢察官職務宿舍確有公用需求，不願意參與都市更新一節，涉及都市更新條例規定都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物應一律參加都市更新之意旨與執行疑義，請市府函請中央主管機關釋示，以作為後續執行之依據。並請市府依此案例所遭遇的實際困難、如何保障公有土地參與都市更新之權利與法令依據等，併同報請中央主管機關協助妥善考量處理。

## **貳、討論事項**

### **討論事項 一**

**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8件（詳後附綜理表）。

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。

八、99年4月22日第610次委員會議決議：

- （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。

#### 九、99年6月4日專案小組審查意見：

- (一)申請單位回應有關第 610 次委員會議決議事項之辦理情形，專案小組審查意見如下列：

- 1、「監察院調查報告之處理情形」部分，除「核發建造執照，未注意與該環境影響說明書內容配合」一節之處理情形應加註「因校地縮小，已解列環評」外，其餘部分洽悉。
- 2、「環境地質所能承受之開發總量」部分，專案小組洽悉。
- 3、「舞蹈館設置之必要性與型式」部分，請申請單位依建蔽率 40%、容積率 225%為上限進行空間整合與需求之規劃，並修正原「土地使用分區管制」內容。
- 4、「跑道施作所涉及問題」部分，因非屬本案計畫範圍，本項專案小組不予討論。
- 5、「圍牆、建築物高度等都市設計管制事項」部分，專案小組洽悉。
- 6、有關「敦親睦鄰措施採原則性規定」部分，同意申請單位所擬之文字修正內容並將原計畫書附件一刪除；另「營建廢棄物回歸行政管理範疇」部分，專案小組同意刪除原計畫內容中「都市設計管制」第(十三)款之條文相關規定，轉交相關單位另依行政程序處理。
- 7、本案陳情人意見併上述專案小組審查意見。

- (二)全案請申請單位依上述專案小組審查意見進行修正後，檢送修正後計畫書及修正前後對照表續提委員會(大會)審議。

#### 十、市府都市發展局於99年9月7日以北市都規字第09936486700號

函送續審補充資料到會提委員會續審。

**決議：**

- 一、因本案大學用地係屬公共設施用地，依規定不必擬訂細部計畫，故本案予以退回。
- 二、本案大學用地容積率依「台北市土地使用分區管制規則」規定，係由教育主管機關及都市計畫主管機關共同商定之，本案據上述兩機關商定結果之容積率為 225%。
- 三、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		
編 號	1	陳情人	林長友
陳 情 理 由	1、本案建蔽率其計畫書所擬定的 50%，不符合臺北市土地使用分區管制規則第八十三條規定。 2、本案計畫範圍共 5.82 公頃，應就本案土地範圍規劃，不應夾雜非本案範圍土地合併規劃。 3、本案之計畫書內並未說明本案的容積率為多少，與本市於中華民國九十一年十二月二十三日府都二字第 09108211600 號訂定台北市大專學校容積率標準之意旨有所違。		
建 議 辦 法	1、本案建蔽率應由計畫書所擬定的 50%，下修至 40%。 2、刪除並與體育場用地合併規劃等與本案計畫範圍無關之土地範圍之字眼。 3、本案應明訂其容積率並以不超過臺北市大專學校容積率標準的最上限 300%。		
委員會決議	一、因本案大學用地係屬公共設施用地，依規定不必擬訂細部計畫，故本案予以退回。 二、本案大學用地容積率依「台北市土地使用分區管制規則」規定，係由教育主管機關及都市計畫主管機關共同商定之，本案據上述兩機關商定結果之容積率為 225%。		
編 號	2	陳情人	徐偉舜
陳 情 理 由	大學用地與體育場地分開，不要合併規劃。		
建 議 辦 法	(空白)		
委員會決議	因本案大學用地係屬公共設施用地，依規定不必擬訂細部計畫，故本案予以退回。		

編 號	3	陳情人	楊麗美
陳 情 理 由	1、根據台北市政府土地使用分區管制規則，明訂大學建蔽率 40% 以下。 2、根據市府向監察院遞文之主計畫，台北市政府有承諾要蓋在 40% 之建蔽率內，市府一定要遵守。 3、變更還須經過審議委員會審議。		
建 議 辦 法	1、如上述，希望一切依法，勿打混仗。 2、體育學院用地絕不可與市府所屬體育場合併規劃，這是不合法的。 3、變更還須經過審議委員會審議。		
委員會決議	因本案大學用地係屬公共設施用地，依規定不必擬訂細部計畫，故本案予以退回。		
編 號	4	陳情人	邱澄清
陳 情 理 由	1、台北市政府（臺北體育學院）所提細部計畫有關建蔽率不得超過 50%，違反「臺北市土地使用分區管制規則」第八十三條規定「大學用地之建蔽率為 40%」之規定。 2、依 98 年 8 月 13 日監察院教育及文化、內政及少數民族、財政及經濟委員會第 4 屆第 6 次聯席會議決議（98）院台教字第 0982400298 號函之調查報告第 7 頁「詢據台北市政府表示：完成都市計畫法定程序後，將依都市計畫核定學校用地之建蔽率規定，調整開發量體，以符合變更後之建蔽率規範。為解決本案都市計畫變更後之建蔽率問題現階段解決方式朝向體育館減建二層並調整為露天球場方案辦理，必使建蔽率符合現行大專用地建蔽率為 40% 之規定」。 3、目前之建物有的尚未興建，請依法定程序進行，不要違法偷渡。		
建 議 辦 法	1、本計畫區之建蔽率請依法行政更改為 40%。 2、請台北市政府教育局、都發局、台北體育學院遵守對監察院調查報告之依法承諾，建蔽率為 40% 以下。 3、（1）依法建蔽率應為 40% 以下。（2）要再經都市設計審議委員會，依建蔽率為 40% 以下之原則，再審議修正。		
委員會決議	因本案大學用地係屬公共設施用地，依規定不必擬訂細部計畫，故本案予以退回。		
編 號	5	陳情人	孟靜
陳 情 理 由	1、體院宜採行圍牆設計，為校區設施安全之考量。		

	2、天母運動場應由體育處全權負責和管理。		
建議辦法	天母體育場用地不宜與大學用地合併規劃。因使用主體的需求（學生和居民）存有絕對的差異性。		
委員會決議	因本案大學用地係屬公共設施用地，依規定不必擬訂細部計畫，故本案予以退回。		
編號	6	陳情人	謝林玲玲
陳情理由	1、監察院已函要求體院建蔽率降至 40%，請依法行政。 2、非台北體院校地，請回歸體育處管理，市民才有能力監督，因為市民無法要求大學。		
建議辦法	體育場用地還是應該歸台北市體育處管理，也才有經費修理年久失修的運動公園。		
委員會決議	因本案大學用地係屬公共設施用地，依規定不必擬訂細部計畫，故本案予以退回。		
編號	7	陳情人	99.3.11 說明會民眾陳情意見（發展局綜整）
陳情理由			
建議辦法	1、本次都市計畫變更之法源依據為何。 2、本變更案基地範圍為何要將體育場用地納入整體規劃，請將校園與體育場分開不要影響體育場土地使用。 3、請說明學校用地目前之現況樓地板面積、容積率、建蔽率，為何會先蓋完才訂定都市計畫，未來興建之預估總樓地板面積、容積率、建蔽率為何，並檢討是否符合相關規定。 4、天母體育場目前已興建完成之建築物色彩、形式造成對原來體育場用地的視覺衝擊，與市民對體育場景觀期望不同。 5、有關本計畫睦鄰措施之優惠停車場因變更設計而減少，是否將造成交通衝擊、是否有替代方案、提供居民之睦鄰車位要移至何處。 6、有關本計畫睦鄰措施所提停車場出入口 300 公尺範圍內里民可享全日月票 8 折優惠 1 節，300 公尺之範圍涵蓋過小。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	8	陳情人	李湘臻
陳情理由	北體進駐天母後為本地區帶來活力與學術氣質，其推廣課程與優秀的師資造福對健康與運動有強烈需求的天母人，然在北體上課時，場地空間明顯不足，讓原本提供就近上課的美意留下遺憾。		
建議辦法	興建中的場館應如期完工，不但能讓天際線充滿怪手		

	的亂象趕快消失，也能讓居民皆享受到新穎專業的設備。既然早晚都要完成，就不宜一再拖延。期盼能看到市府的魄力讓校舍早日完成。
委員會決議	因本案大學用地係屬公共設施用地，依規定不必擬訂細部計畫，故本案予以退回。

## 討論事項 二

**案名：「變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保護區、住宅區及道路用地主要計畫案」暨「擬定臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫暨變更第2種工業區為科技工業區B區(特)、科技工業區B區、道路用地、護坡用地及變更工業區(供輕工業使用)為科技工業區A區(特)計畫案」**

案情概要說明：

壹、審議情形：

- 一、本案變更主要計畫案市府（都市發展局）於98年8月31日以府都規字第09835213503號辦理公告，98年9月1日起公開展覽30天。
- 二、變更主要計畫案前經提98年10月27日本會第602次大會審議決議：
  - （一）本案組成專案小組，先就整體規劃構想及其處理原則、工業區變更為其他使用分區對地主之影響、劃設為參與市地重劃範圍地主之權益與影響、計畫範圍內尚有申請「促進都市再生2010年臺北好好看」案件刻正進行審議程序是否影響相關權益人及是否與本計畫有競合之處，並擬具後續細部計畫草案內容等進行討論後，再提委員會議審議。
  - （二）專案小組召集人請陳委員武正擔任，專案小組成員請都委會幕僚徵詢所有委員意願自由參加，並邀請「促進都市再生2010年臺北好好看」開發計畫－科技軸帶組之專案小組委員踴躍參加。
- 三、專案小組成員經本會幕僚會後徵詢委員意願由吳委員清輝、郭委員瓊瑩、邊委員泰明、洪委員鴻智、許委員中光、倪委員世標、陳委員雄文等人組成。
- 四、另本案擬定細部計畫案市府（都市發展局）於98年11月23日以府都規字第09836517903號辦理公告，98年11月24日起公開展覽30天。

五、本案專案小組99年1月20日召開基地現場勘查事宜，會勘意見略以：

- (一) 有關計畫案內劃設參與市地重劃地主之權益與影響，請地政處土地開發總隊分別就參與市地重劃、排除市地重劃、參與市地重劃建物原地保留之優劣、財務計算方式等方案，併同協助查明土地及建物所有權人產權資料，於下次專案小組會議向委員與陳情民眾說明。
- (二) 至於計畫書內重劃A區及B區內配合市地重劃開發，新闢15公尺計畫道路一項，建議調整為12公尺寬、兩側各退縮4公尺，以減少重劃負擔並符合開發後地區交通需求。三、另現場勘查所見案內欲劃設為保護區之區域，其現況地形、地貌有挖方與整地之情形，請產業發展局協助瞭解於下次專案小組會議說明。……」

六、99年1月27日本會第607次委員會議就『為「臺北市都市計畫委員會」審議作業及賡續辦理本會組成之專案小組審查會議事宜，提請 報告』，就本案之主、細計併同專案小組審查，上屆委員許中光委員卸任，增列羅孝賢委員。

七、99年3月11日召開本案『第一次專案小組會議』，會中針對「涉及容積獎勵放寬之項目與額度」、「涉及將原使用分區工業區變更為保護區」、「參與市地重劃之權益與財務可行性」、「研擬土地使用計畫」等提出相關審查意見。

八、99年8月30日召開本案『第二次專案小組會議』，審查意見如下：

(一) 土地使用計畫：

- 1. 同意取消住宅區及保護區之劃設，將全區皆變更為科技工業區。
- 2. 考量前述修正內容並無涉及變更主要計畫範疇，故案名同意依發展局所提調整為「變更臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案」。至於後續相關計畫書圖資料，請發展局配合修正後，提大會確認。

(二) 容積獎勵部分：

- 1. 同意本計畫案內參與市地重劃地區，在容積總量不變原則下，容積率予以調整。
- 2. 發展局研議增加之獎勵項目中，考量周邊公共設施容受力及計畫區內道路寬度不足等限制，同意依本計畫及其他規定得增加容積者，其增加之總和不得超過基準容積之50%(都市更新容積獎勵除外)，以維護地區環境品質。
- 3. 有關開發時程獎勵之相關規定，請發展局予以明訂；另因考量



基地之特殊性與本市亦有執行之案例，發展局將案內市地重劃範圍與非市地重劃範圍皆劃為更新地區，該二項內容提大會確認。

(三) 市地重劃範圍：

彩虹大樓及聰明社區等基地剔除於重劃區範圍後之重劃總負擔比例經土地開發總隊計算後為44.86%(扣除彩虹大樓及聰明社區並增設綠帶)，符合平均地權條例之規定(重劃總負擔以45%為限)，重劃具可行性，故同意依其研析結果予以剔除；惟剔除重劃範圍之選取，仍應以維持都市計畫街廓方整性為原則。

(四) 案內為配合捷運民生汐止線路線及車站佈設指定留設公共開放空間，考量於建築基地指定留設公共開放空間之寬度可能會對日後地主開發建築造成影響，故建議將該等留設空間變更為道路用地供捷運設施之用，併同納入重劃負擔考量，請發展局、捷運工程局、土地開發總隊予以研析其可行性，提大會討論。

(五) 交通系統部分：

1. 請市府交通局與發展局補述區內道路系統目標年交通量及服務水準之數據資料，並就區外聯外交通系統予以評析。
2. 考量本區既有交通條件不佳，故本區日後興建之建築物應滿足基地停車需求內部化，並納入細部計畫書之都市設計管制準則予以規範。

(六) 其他：

1. 本變更案內容及其後續開發行為是否涉及環境影響評估法令與作業之疑慮，會後請發展局洽詢環境保護局予以釐清。如本案需進行環評程序，該議題併提大會報告說明。
2. 有關捷運民生汐止線之路線與其捷運場站位置請發展局與捷運工程局檢視後套疊地形圖於計畫書內載明，提大會作確認。
3. 建築基地指定留設公共開放空間請以圖示敘明，並配合修正計畫書文字、圖例予以一致，俾利閱讀與後續依循。

(七) 全案請市府都市發展局依上述本次專案小組審查意見、都委會幕僚意見、公民或團體所提陳情意見綜理表，綜整予以回應說明後，逕提大會審議。

貳、法令依據：

一、主要計畫：都市計畫法第27條第1項第3款。

二、細部計畫：都市計畫法第22條、都市計畫法第27條第1項第3

款。

三、辦理單位：臺北市政府。

四、公民或團體所提意見：主要計畫共13件；細部計畫共12件。

參、本次提會會議資料係市府發展局依據本案第二次專案小組審查意見，予以修正後計畫書、圖與補充說明(註：市府100年1月3日函送本會)。全案係依據該次專案小組之審查意見『取消原主要計畫內住宅區及保護區之劃設，將全區皆變更為科技工業區』，案名併同調整為「變更臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案」，重新修正計畫書圖與內容，全案提請大會審議。

### 決議：

一、本案暫予保留續審。

二、為利委員瞭解與審查，請市府都市發展局與都委會幕僚就原先公展案之計畫與兩次專案小組審查後調整之內容，就其市地重劃範圍、重劃負擔計算、土地使用管制內容與項目、公共設施面積增減、容積獎勵項目、劃定都市更新地區、區內地質環境與涉及坡地開發、都市設計管制最小建築基地面積與基地退縮空間是否影響開發建築等議題，逐項整理對照表、調整理由、相關圖面說明與待審決事項，並提供土地所有權人產權面積分類、環境敏感地示意位置等資料，再提大會審議，以利委員審查。

三、至於下次會議審議本案時將不再開放民眾表示意見。

### 討論事項 三

案名：有關「政府劃定更新地區範圍界線通案處理原則」案，提請審議。

案情概要說明：

一、市府依都市更新條例之規定，前於89年6月26日公告劃定131處都市更新地區（面積256.78公頃），91年10月28日公告劃定58處都市更新地區（面積54.06公頃），合計189處，共計310.84公頃。

二、經查前述屬市府公部門劃設之都市更新地區，其內部分為本市各行政區公所提報之建議地點，除部分為完整街廓

外，多以老舊窳陋建築物或特殊地形、地貌之邊緣為界線，因無法如都市計畫公布實施後辦理釘樁確定界線，致使部分更新地區範圍界線與地籍線未符，亦導致市府與申請人（實施者）辦理都市更新事業遭遇困難如下：

- （一）公劃更新地區範圍線與地籍線未一致，致範圍界線不明，惟地籍分割執行困難，且法定空地無法辦理分割作業；另涉及已領有使照土地，納入更新單元範圍較為困難。
- （二）擴大更新單元範圍，因地籍尚未分割，難以分別計算公劃地區及自劃單元之期程獎勵及同意比例。
- （三）公劃更新地區如未納入畸零地，則無法續辦更新。
- （四）更新事業計畫納入非公告劃定更新地區之畸零地，需取得該地號所有權人全部同意，惟畸零地調處耗時。
- （五）更新過程涉及前開問題致更新推動困難，將影響相關所有權人權益。
- （六）89年6月26日公告131處更新地區及91年10月28日公告58處更新地區，共計189處，難以逐筆清查，且行政程序冗長，將耗費大量人力與時間。

三、市府(都市發展局)基於上述考量於100年2月25日檢送「政府劃定更新地區範圍界線通案處理原則」至本會審議；有關其考量劃定範圍合理性及為協助更新推動，在不變動公劃更新地區範圍之前提下，研擬通案處理原則如下：

- （一）涉及市府公告劃定更新地區範圍界線之地號部分土地者，以納入公告當時之地籍圖所在之完整地號為原則。
- （二）涉及下列情形之一者，經本市開業建築師檢討，及市府建築管理處認定後，應排除或納入更新地區範圍：
  - 1. 更新地區範圍內屬鄰地建築基地之法定空地者，應予排除更新地區範圍。
  - 2. 更新地區範圍涉及保留地（含自願及法定），應納入更新地區範圍。
  - 3. 更新地區涉及畸零地，應併同檢討納入更新地區範圍。
- （三）依前開處理原則納入更新地區範圍之土地，更新期程獎

勵仍以原公告時間起算。

- 四、另為簡政便民，加速更新流程，市府擬於本案通案處理原則經本會審議通過後，逕為公告「政府劃定更新地區範圍界線通案處理原則」。至於後續如涉及更新地區範圍界線調整相關案件，擬請本會併同意由市府依前開通案處理原則逕行修正更新地區範圍，並於各該更新事業概要、事業計畫及權利變換計畫中敘明依前開通案處理原則辦理。

**決議：**本案係屬市府劃定更新地區於計畫發布實施後，涉及部分更新地區範圍界線與地籍線不一致，及更新地區範圍旁之畸零地處理等實際執行問題，有關該等範圍界線經劃定後是否可調整，非屬本委員會審議討論範圍，請市府循行政程序解決；至於更新地區範圍界線調整涉及相關法規之疑義，併同函詢中央主管機關申請釋示。

#### 討論事項 四

**案名：**劃定臺北市中山區長春段一小段 712-1 地號等 33 筆土地為更新地區

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於長春路至南京東路 3 段及建國北路 2 段至復興北路間，基地北臨遼寧街 199 巷、南臨遼寧街 185 巷、東臨南京東路 3 段 223 巷、西臨遼寧街 185 巷 7 弄，面積 4,584 平方公尺。
- 二、本更新單元為土地使用分區為第三種住宅區及道路用地，土地 56.02% 為市有、43.98% 為私有，建物 5.63% 為公有、94.37% 為私有。
- 三、本案範圍前經市府提出申請經本會審議通過並經市府於 98 年 7 月 10 日公告劃定為更新單元，原擬續由市府主導辦理都市更新開發事宜，惟經內政部 98 年 8 月 17 日函示（略以）：「都市更新條例第 9 條明定，經劃定應實施更新之地區，直轄市、

縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構；土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，非屬上開經主管機關劃定應實施更新之地區，自無本條例第 9 條之適用」。市府為求符合上開第 9 條規定之適用，爰擬重新依都市更新條例所訂定之「優先劃定更新地區原則」，依第 6 條第 1 項第 4 款「建築物未能與重大建設配合」，辦理本更新地區劃定，同時撤銷原更新單元之公告。

四、本更新地區內東西橫貫一條 8 公尺計畫道路，本次所提實質再發展計畫，包括維持現行都市計畫內容，以及後續擬辦理都市計畫變更（變更道路用地）。

五、本案市府 100 年 1 月 18 日以府都新字第 09931759900 號函送到會。

六、申請單位：臺北市政府（捷運工程局）。

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。

**決議：**本案依都市更新條例規定雖無須辦理公開展覽，但基於後續計畫之順利進行，仍宜事先與當地居民及相關權利關係人溝通，故本案請市府依都市更新條例第 5 條規定，完成居民意願調查後，再提會審議。

## **討論事項 五**

**案名：劃定臺北市大安區龍泉段一小段 421-1 地號等 8 筆土地為更新單元**

案情概要說明：

一、本更新單元位於羅斯福路三段 283 巷東側、溫州街西側、溫州街 48 巷南側與溫州街 58 巷北側所圍地區範圍，屬跨街廓

劃設之更新單元，面積約 3,163 平方公尺。

二、本案土地使用分區為住三(建蔽率 45%、容積率為 225%)，單元內現有 14 棟建物，3 棟為合法建築物，屋齡逾 30 年，以住宅使用為主。

三、本更新單元土地權屬公有佔 95.64%、私有為 4.36%，合法建物權屬公有佔 38.01%、私有為 61.99%。公有土地以台灣大學管有者佔大部分。

四、本件係市府以 98 年 5 月 7 日府都新字第 09830156600 號函送到會。

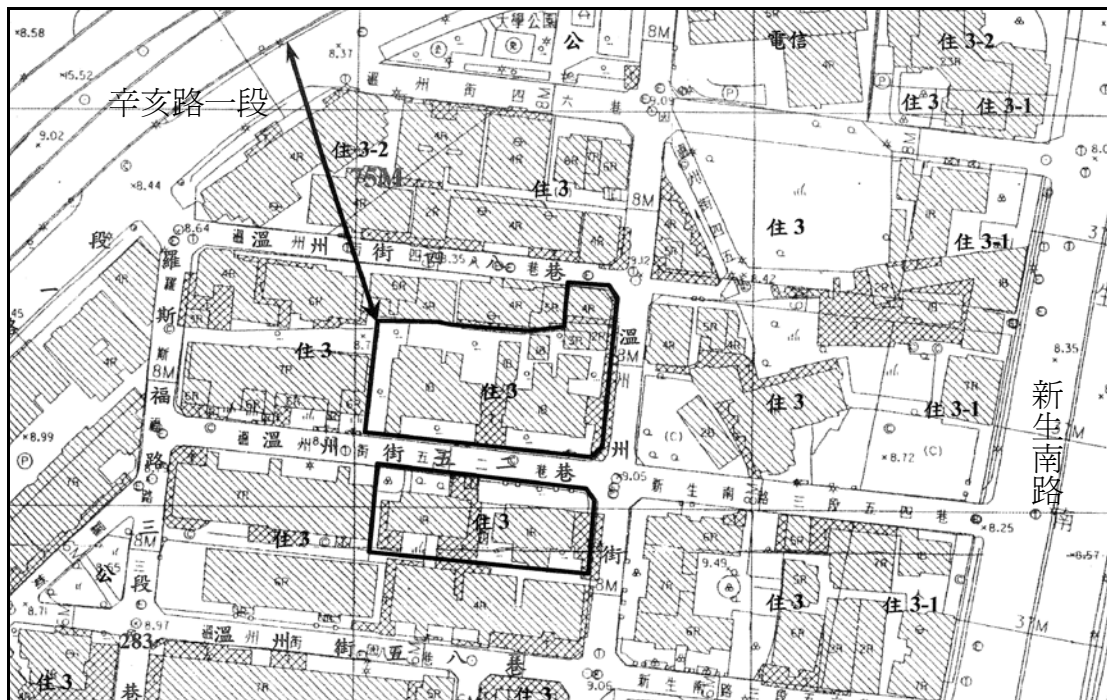


圖 1 更新單元位置圖

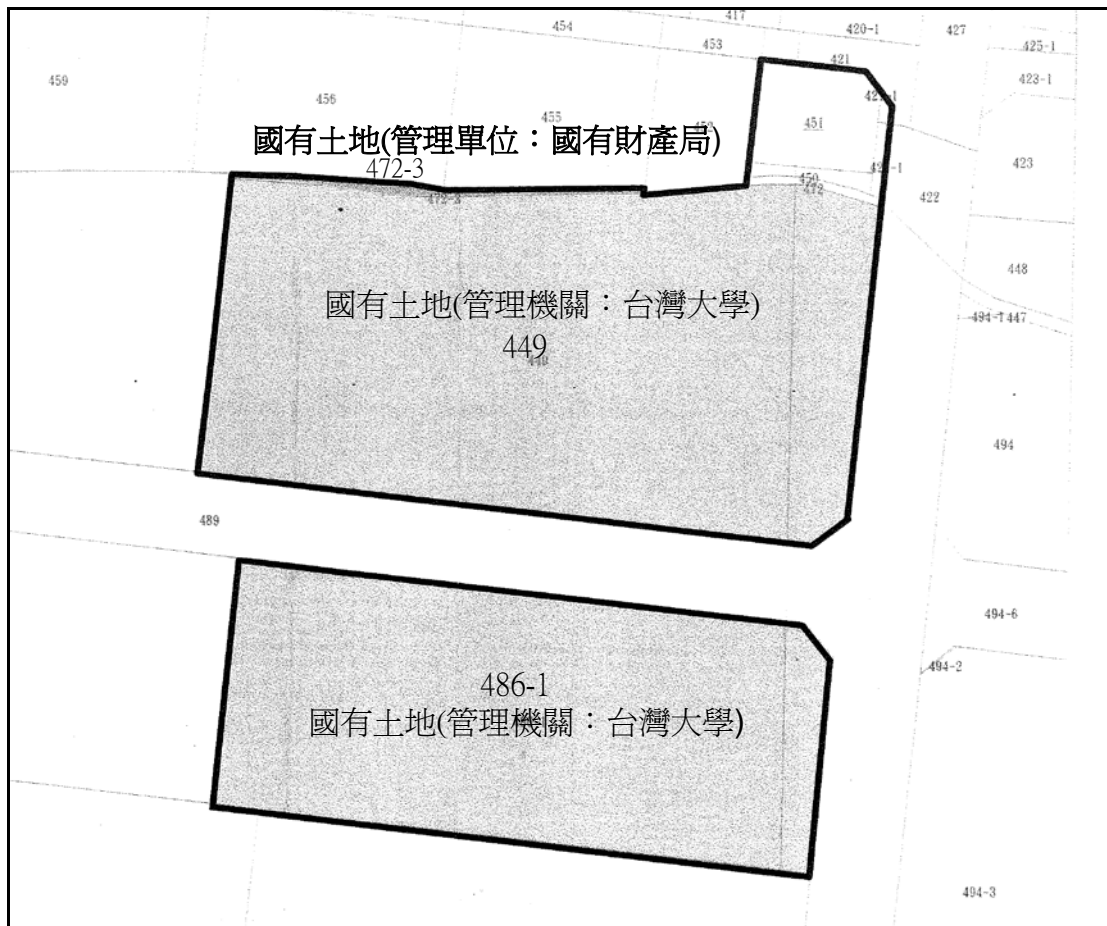


圖 2 更新單元土地權屬

#### 五、本案辦理經過：

(一) 案經 98 年 6 月 30 日本會第 595 次大會決議：

1. 請更新處函詢國有財產局於 98 年 1 月 10 日後對本案國有土地之處理意向；另本更新單元南側土地所有權人陳情納入更新單元，請更新處主動處理鄰地協調事宜。」
2. 本案公有土地地上物為日式宿舍，請市府邀集都委會委員、土地管理單位、使用單位及文化局辦理現場會勘後再討論更新單元範圍之劃定。

(二) 98 年 7 月 23 日市府都市更新處辦理現勘，結論：

1. 本案基地內僅 1 棵受文化局列管之老樹，考量本案基地內其它樹木之保存，建議申請單位調查本案基地內樹木之樹籍資料，並將其詳細資料列冊提送至更新處，提供都市計畫委員會審議參考。
2. 經文化局表示，本案基地上之日式建築業經 95 年 12 月 13

日本市文化資產審議委員會審議決議：不列入古蹟及不登錄為歷史建築；故目前並無該局特殊列管之事項。

(三) 98 年 10 月 13 日第 601 次委員會報告案「為『劃定臺北市大安區龍泉段一小段 421-1 地號等 8 筆土地為更新單元』案，依本會第 595 次會議決議之辦理情形，報請 公鑒」，決議：

1. 洽悉。
2. 請都市更新處將原提案依程序提委員會議審議。

(四) 98 年 11 月 12 日第 603 次委員會「陳瑞雅君申請之「劃定臺北市大安區龍泉段一小段 421-1 地號等 8 筆土地為更新單元」案」決議：

1. 本案現地環境窳陋確有需要改善，在公有土地發揮最大效用的狀況下，更新單元的劃定可以朝更大範圍努力；本案組成專案小組，就更新單元劃定的各種可能性整合對地方最有利的執行方式，再提委員會議審議。
2. 專案小組召集人請吳委員清輝擔任，專案小組成員請都委會幕僚徵詢委員意願自由參加。

(五) 經 98 年 12 月 18 日專案小組會勘結論：「請都市更新處針對本案後續處理方式，就可能之都市更新單元等，提供相關分析補充資料，俾利專案小組審議。」

(六) 旨揭申請範圍內涉及公有土地合計大於 500 平方公尺或佔總面積 50% 以上之情形，故需依 99 年 9 月 20 日更新處提本會第 617 次委員會議審決、市府 100 年 3 月 7 日府都新字第 10030030701 號令發布之「臺北市民間申請自行劃定更新單元範圍內公有土地處理原則」辦理（審議經過及發布之處理原則詳如附件一、附件二），更新處業於 99 年 9 月 27 日函詢公有土地主導辦理更新之意願，財政部國有財產局台灣北區辦事表示不主導辦理更新，國立台灣大學 99 年 11 月 5 日及 99 年 11 月 19 日函示略以：「本案都更單元擬劃入本校經管 449 及 486-1 地號土地，近經本校相關會議檢討決議該 2 筆地本校將保留與相鄰其他土地自行興建，以



利永續使用，不同意納入私有土地共同開發」。

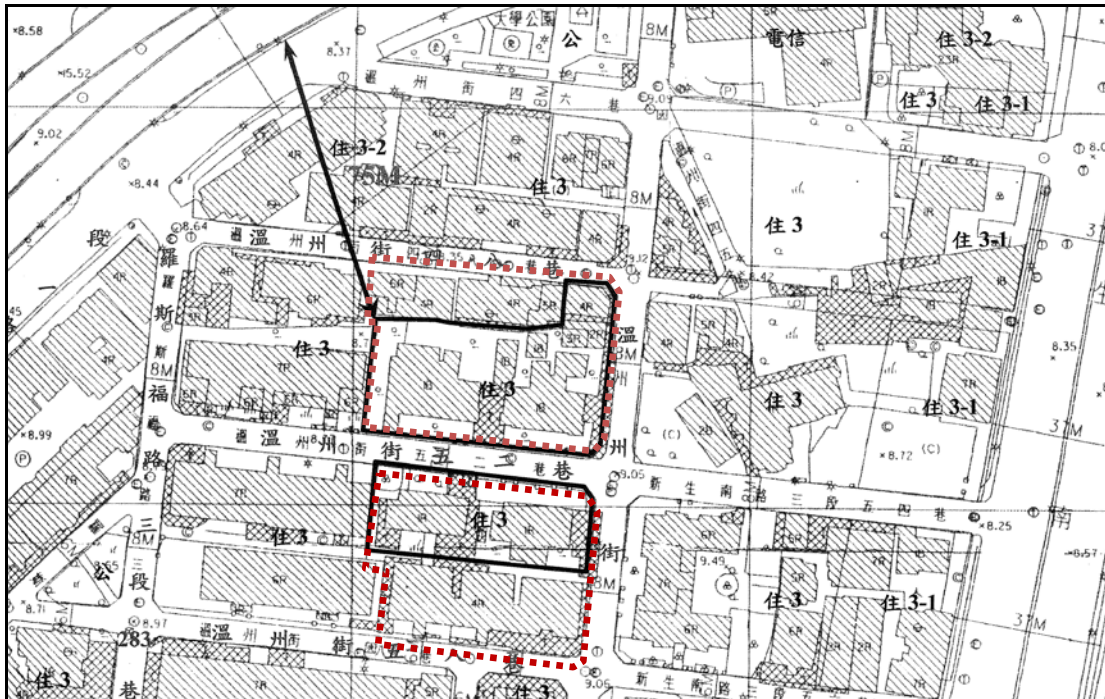
(七) 經 99 年 12 月 3 日召開專案小組審查會議結論：

1. 本案更新單元劃定範圍內台灣大學管有土地佔 95%，會中台灣大學表示該校管有土地未來有使用計畫，不參加本更新單元之都市更新開發；後續若由台大主導更新，更新處表示適用之法令依據亦與本申請案不同。本更新單元劃定範圍因公地管理機關有意見不予通過。
2. 為改善地區環境，增加開發效益並負起公有土地之社會責任，台大未來開發不宜僅考量管有土地，應擴大涵蓋南北兩側已表達更新意願之土地；會上台大亦表示未來若擴大更新範圍，仍擬主導更新計畫，宜請更新處協助依臺北市政府「都市更新單元內公有土地保留重疊劃設處理原則」發函徵詢國有財產局（含土地管理機關）或市府財政局主導更新之意願。
3. 全案請都市更新處彙整後提大會審議。

附帶建議：

1. 達欣開發股份有限公司為促進本案都市更新已努力協調南北兩側所有權人，並表達賡續辦理更新之意願，建議達欣開發股份有限公司與台灣大學協調後續擴大更新單元範圍之開發方式，並循都市更新程序辦理。
2. 本案台灣大學管有土地建議應加強環境管理及綠美化，善盡管理之職責。

(八) 更新處依本會專案小組會議結論於 100 年 1 月 18 日函詢國立台灣大學是否主導辦理有關王才偉君申請「自行劃定臺北市大安區龍泉段一小段 421-1 地號等 8 筆土地為更新單元擬擴大範圍案」（擬擴大範圍如附圖），該校 2 月 11 日校總字第 1000002829 號函示略以：「本案更新單元擬劃入本校管有 449、486-1 地號土地，本校將評估是否主導辦理都市更新，惟因涉及本校校地開發策略及財務規劃，尚需經校內教師及專家學者會議討論」。更新處遂將全案提送本會審議。



六、申請單位：陳瑞雅 君（99 年 4 月 6 日臺北市都市更新處以北  
市新企字第 09930561400 號函同意申請人變更為王才偉 君）。

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、6、8、  
11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

#### 決議：

一、本更新單元劃定範圍不予通過，更新單元擴大方案請另循程  
序辦理。

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	陳瑞雅君申請之「劃定臺北市大安區龍泉段一小段 421-1 地號等 8 筆土地為更新單元」案		
編 號	1	陳情人	張英吉等 11 人（臺北市大安區龍泉段一小段 488 地號土地所有權人）
陳 情 理 由	陳情人等目前居住於溫州街 58 巷 2 號至 12 號，因建築物使用已逾 34 年且屋況老舊，故多數住戶均有重建之意願以改善目前之居住環境。惟今聽聞某申請人業依臺北市都市更新自治條例等相關規定，提送劃定「臺北市大安區龍泉段一小段 421-1 地號等 8 筆土地為更新單元」之申請且刻正由貴會審議中。因本社區住戶多數均有改建之意願，惟該申請案在未能充		

	分了解與評估鄰地（本社區）合併更新之可行性下，逕自將本設區排除於該案申請範圍外，其過程未臻完備。		
建議辦法	懇請貴會能暫緩審議該申請案及依「臺北市土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元（重建區段）作業需知」規定，並請台北市都市更新處協調並考量本社區迫切改建之需求，納入該申請案範圍內併同更新改建。		
99.12.3 專案小組結論	<p>1.本案更新單元劃定範圍內台灣大學管有土地佔 95%，會中台灣大學表示該校管有土地未來有使用計畫，不參加本更新單元之都市更新開發；後續若由台大主導更新，更新處表示適用之法令依據亦與本申請案不同。本更新單元劃定範圍因公地管理機關有意見不予通過。</p> <p>2.為改善地區環境，增加開發效益並負起公有土地之社會責任，台大未來開發不宜僅考量管有土地，應擴大涵蓋南北兩側已表達更新意願之土地；會上台大亦表示未來若擴大更新範圍，仍擬主導更新計畫，宜請更新處協助依臺北市政府「都市更新單元內公有土地保留重疊劃設處理原則」發函徵詢國有財產局（含土地管理機關）或市府財政局主導更新之意願。</p> <p>3.全案請都市更新處彙整後提大會審議。</p> <p>附帶建議：</p> <p>1.達欣開發股份有限公司為促進本案都市更新已努力協調南北兩側所有權人，並表達賡續辦理更新之意願，建議達欣開發股份有限公司與台灣大學協調後續擴大更新單元範圍之開發方式，並循都市更新程序辦理。</p> <p>2.本案台灣大學管有土地建議應加強環境管理及綠美化，善盡管理之職責。</p>		
委員會決議	本更新單元劃定範圍不予通過，更新單元擴大方案請另循程序辦理。		
編號	2.	陳情人	涂智堂等共 38 人
陳情理由	今天我們一群地主到臺北市政府都委會參加有關		

於溫州路 52 巷南北二側都市更新單元劃設的案子，我們大部分的人都是一般的市井小民，我們覺得很多我們之前做過的努力在 98 年 10 月 13 日第 601 次臺北市都委會會議上，都沒有被採納，甚至連討論都沒有被討論就作決議，這實在有很嚴重的瑕疵，會議中有很多情況根本與事實不相符，實在有必要請市政府再出面開協調會。嚴重的瑕疵、爭議瑩瑩大者列舉如下。

1. 未執行 595 次委員會議決議，更新處有瀆職之嫌

此次 601 次委員會中，更新處有投影南北兩側調查結果。北側人數高達 90%、面積 87.69%，南側人數 40.63%、面積 54.17% 同意參與本案更新。更新處有統計無執行，如此高的同意比例下從 7 月 30 日後未開過協調會，協商周邊地主納入原申請案中。

2. 更新處瞞上欺下

主席會中說其他案（我們送的）只是陳情意見，我們這次的主題是討論目前的案子是要通過、要撤件或是要擴大，所以就要看其他委員針對這有甚麼意見，接著又問更新處有甚麼問題，但是更新處竟說沒意見。事實上是有正式行文至更新處申請劃定的案子（案號：98.8.14 涂字第 001 號和 98.8.26 昌字第 001 號），我們已整合好南北兩側共 4959 平方米完整街廓劃定申請的案子，比原案更大更完整，這不只是陳情意見而已，我們的申請案卻遭更新處以本案仍在審議程序中之理由退還。我們執疑目前法令並無明確規範劃定區域重複、擴大的問題，更新處不協商解決，反而把我們整合人數更多、面積更大更完整的劃定案退還。如果照這樣作法發展下去，臺北市的都更土地都會被惡質建商卡位，各個劃地為王，市井小民只能任其宰割了。更新處對我們已申請劃定、高比例參與原案等有利我們的完全噤聲，是否受到外界施壓？真是啟人疑竇。

3. 更新處、達新是否偽造文書

會中更新處云：達欣有於 7 月 26 日與周邊地主協商未果…云云。事實上達欣都沒有找我們協商，也沒有收到任何協商資料。更新處有誤植、誤導委員們之嫌，或是達欣有偽造文書之嫌。

4. 週邊利害關係地主不能列席，登記發言不讓發言，踐踏百姓權益

兩側地主 52 人中有 31 人同意參與更新，為何不能有代表列席。又會議前很早就到都委會登記發言，但是為什麼沒有請我們上去說明，如果不可以發言，為何要登記，明明有這麼多陳情信、意願書竟然不可以發言，如果不可以發言，為什麼我們登記的時候沒有告知我們，我們這麼多人來到都委會想表達參加都市更新意願，但是竟然在現場枯坐，實在搞不清楚這是甚麼都委會。這麼重要的案子，為什麼會是一個不能讓居民表達意見的案子。

5. 報告案未經討論遽下結論，有程序瑕疵

會中主席有云：此案在 595 次會議中遭擱置，恐怕是（通過此案）考慮社會觀感不佳…云云，沒錯主席的猜測是對的。原案 95% 以上是國有地，以不到 5% 的私有地、人數不到 5 人就可以操縱龐大的都更利益，國土得喪失莫此為甚。2 位發言委員又誤導，大部分委員不表意見，595 次會議有意見的委員又巧妙缺席。有委員說就讓本案過吧，就遽下結論，留下一群錯愕氣憤的市井小民。我們質疑既然是報告案，未經週邊關係人列席討論為何可以做出結論？這違反開會程序，有嚴重瑕疵。會中委員們的發言及委員缺席也可見建商運作手段的粗暴。

6. 鑽都更法律漏洞以及少私有地綁架大塊國有地，裡應外合圖利建商

本案中建商策略性的排除週邊地主，以不到 5% 的私有地挾制 95% 的國有地，基地跨街廓也不完整，有我們的加入就完整，只因為達欣已卡位就把我們排除，這已經失去都更精神，這是縱容財團建商竊取國土資源。若讓他們得逞，往後不知有多少國有地不當落入他們手中。會中有委員竟然還說出目前方案同意比例都比其他方案高，所以成功的機會比其他高。真是扭曲事實、倒因為果，莫此為甚。

會中有委員云：先讓它過，…若有區域重疊，後申請者亦可以彼此競爭云云。目前該修正法案，還在臺北市議會尚未排入議程，等到通過，國土已被竊取，何來後者競爭。這是故意誤導其他委員，安撫旁聽地主，只想快逞其目的而已。

7. 有道是在公門好修行，秉持良知良能始能善終

請都委會、更新處收到這個陳情信後，不要再漠視我們的權益，過去達欣開發說有和我們溝通更



	<p>新單元的事情，我們大部分的人都不知道，也不了解，結果案子就到了都委會，現在我們花了這麼多時間寫陳情信、意願書、申請書，結果…這種結果跟之前不是一樣，看起來，臺北市政府比達欣開發還過份，之前達欣開發問我們，我們不積極參與，現在我們積極參與，結果，還是一樣的結果，差別只在，達欣開發漠視消極的居民，臺北市政府漠視積極的居民，如此而已。</p>		
建議辦法	<p>自始至終我們都不相信，臺北市政府完全不理會周邊居民想參與都更的心聲，希望市政府的大官員們切身的了解我們的想法，我們的陳情信，我們的意願書，我們的申請書，我們實際參與，卻無法發言的都委會，天理昭昭，請都委會建立自己的專業和良知，不要讓都委會被人民瞧不起，請勿再漠視人民的發言。</p>		
99.12.3 專案小組結論	同編號1		
委員會決議	同編號 1		
編號	3.	陳情人	達新開發股份有限公司
陳情理由	<p>1. 本公司受陳瑞雅君委託申請劃定之「劃定臺北市大安區龍泉段一小段 421-1 地號等 8 筆土地更新單元」案，前於 98 年 6 月 30 日貴會地 595 次委員會列為討論事項第六條，該次會議紀錄詳錄「一、請更新處函詢國有財產局於 98 年 1 月 10 日後對本案國有土地之處理意向；另本更新單元南側土地所有權人陳情納入更新單元，請更新處主動處理鄰地協調事宜。二、本案公有土地地上物為日式宿舍，請市府邀集都委會委員、土地管理單位、使用單位及文化局辦理現場會勘後再討論更新單元範圍之劃定。」，僅先敘明。</p> <p>2. 嗣經都市更新處依前揭 595 次委員會議決議，於 98 年 10 月 13 日貴會第 601 次委員會提案「『劃定臺北市大安區龍泉段一小段 421-1 地號等 8 筆土地為更新單元』案，依本會第 595 次會議決議之辦理情形，報請公鑒」，都市更新處於會上就上開 595 次委員會議事項報告處理情形，針對國有土地國產局無公辦意願及本案地上物非文化古蹟進行說明，並報告本案申請人與鄰地協調仍無共識外，並就另二個陳請案之範圍及居民意願進行報告。惟於報告後，部分委員指出有關都市更新處報告之鄰地</p>		

	<p>二案僅陳情案件未完成法定程序，認無併入本案討論該二案之正當性，應不予討論，並瞭解與鄰地協調仍無共識之事實，故認應就是否同意本公司申請劃定案予以討論，且認同本案「符合申請規定且具可執行性」。案經主席依委員建議裁示就「本公司申請劃定都市更新單元案是否予以通過」予以討論，並徵詢在場委員意見，經表決無異議後，裁示本案通過，此過程有當天錄影及錄音為證。</p> <p>3. 詎料會後本公司請示後續進度時，貴會秘書單位竟表示本案為報告案，報告案無做成決議之案例，主席僅裁示本案不併同討論該二陳情案卻未裁示同意本案通過、都市更新處未建議依本案續行辦理之方案云云，擬以洽悉本報告案之模糊方式作為本次會議決議內容，並由都市更新處決定是否再提討論案重新討論，進而否定本案決議效力。本公司認為貴會秘書單位此舉剝奪本案申請範圍內相關權利人之合法權益外，更嚴重影響當天與會委員之公信力和政府之威信，本公司將全力維護本案申請合法權益。</p> <p>4. 另依貴會秘書單位都委會報告案無作決議案例，經查貴會 96.10.14 都委會第 575 次會議中決議之報告事項二「臺北市復興段三小段 373-3 地號等 30 筆土地為更新單元」，該案於貴會報告並決議通過後，即未再提討論案提會，復由都市更新處於 96.11.23 發布實施。故以報告案之形式其所作之決議有效實有案例可循。而本案於 595 次會議時，都市更新處即說明本案已完成該處審議作業，敦請貴會討論核定。故若貴會秘書單位執意於都市更新處於本次 601 次委員會中報告 595 次會議決議事項後，未再提建議依本案申請範圍通過，而忽視當天委員針對「本案劃定範圍是否同意」之實質討論決議通過，實有刻意扭曲之嫌，本公司深感不解及遺憾。</p>
建議辦法	<p>本案申請均依都市更新處相關法規辦理，並已於貴會第 601 次委員會會議經實質討論後主席裁示通過，請貴會依當天會議決議內容真實呈現並秉公處理。</p>
擬建議處理意見	<p>1. 本案經 98 年 6 月 30 日本會第 595 次委員會會議決議： 「一、請更新處函詢國有財產局於 98 年 1 月 10 日後對本案國有土地之處理意向；另本更新單元南側土地所有權人陳情納入更新單元，請更新處主動處理鄰地協調事宜。二、本案公有土地地上物為日式宿</p>

	<p>舍，請市府邀集都委會委員、土地管理單位、使用單位及文化局辦理現場會勘後再討論更新單元範圍之劃定。」，市府更新處鄰地協調問題尚未解決，以報告案「為『劃定臺北市大安區龍泉段一小段421-1地號等8筆土地為更新單元』案，依本會第595次會議決議之辦理情形，報請 公鑒。」提會報告。</p> <p>2. 案經98年10月13日本會第601次委員會議決議：「一、洽悉。二、請都市更新處將原提案依程序提委員會議審議。」，本案將俟市府更新處提會審議時再議。</p>		
99.12.3 專案小組結論	同編號1		
委員會決議	同編號 1		
編號	4	陳情人	涂智堂等共 38 人
陳情理由	<p>1. 在 98.10.13 都委會地 601 次會議中周邊居民沒有表達意見機會。懇請都委會能於下次會議中重新檢討此案，並讓周邊居民能充分表達意見。</p> <p>2. 南北兩側居民分別正式行文至更新處申請劃定（案號 98.8.14 涂字第 001 號和 98.8.26 昌字第 001 號）。98.9.28 更新處以本案仍在程序中，先行檢還申請書件。因兩側居民申請劃定區域更大更完整，參與人數更多，為保障居民權益，只好在檢送至更新處（案號：98.10.16 涂字第 002 號和 98.10.16 昌字第 002 號）</p> <p>3. 本案之申請受託人達欣開發股份有限公司，鑽營都更法令漏洞，引導公有地周邊居民降低參與共同都更案。再以極優厚條件說服本塊公有地角落 7 位所有權人申請本案，建商得以極少私有地（少於 5 %），綁住大片公有地，從中獲取暴利。</p>		
建議辦法	懇請都委會諸位先進賢達，秉持良知良能，造福溫州社區居民，本案應予以退回，並通過南北兩側居民後提之劃定更新單元案。		
99.12.3 專案小組結論	同編號1		
委員會決議	同編號 1		



## 討論事項 六

**案名：劃定臺北市內湖區東湖段一小段 20-9 地號 1 筆土地為更新單元**

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於內湖區康樂街以西、康樂街 110 巷以南、康樂街 110 巷 16 弄以東及康樂街 72 巷以北所圍之街廓西北側，計畫面積 761 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為第三種住宅區，現況以住宅使用為主。更新單元內共有 2 棟建築物，為民國 76 年之 5 層樓鋼筋混凝土造建築物。
- 三、本件係市府以 100 年 2 月 1 日府都新字第 09932298600 號函送到會。
- 四、申請單位：湯碧麗。
- 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 13 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、本案爰引臺北市都市更新自治條例第 13 條申請更新單元範圍劃定，請於計畫書中補充載述單元內建物經鑑定為高氯離子混凝土建築物之憑證。

## 討論事項 七

**案名：劃定臺北市文山區萬慶段二小段 6 地號等 44 筆土地為更新單元**

案情概要說明：

- 一、本案位於文山區羅斯福路 6 段以西、羅斯福路 6 段 116 巷、

溪口街 28 巷以南、溪口街以北及溪口街 23 巷東西兩側之街廓內，屬跨街廓更新單元劃設，面積 4,054 平方公尺(含東側街廓 2,598 平方公尺，西側街廓 1,146 平方公尺，道路用地 310 平方公尺)。

- 二、本更新單元土地使用分區為商二特(原屬第三種住宅區)、第三種住宅區、道路用地，土地包括公有土地面積 1,506 平方公尺佔總面積 37.15%，餘為私有土地 2,548 平方公尺。更新單元內有 17 棟建物，其中 7 棟為合法建築物，有 2 棟為公有建物(刻辦理拆除作業)。目前同意參與更新之意願，土地所有權人達 17.14%，合法建物所有權人達 42.86%。
- 三、本案基地西側臨溪口街 28 巷、溪口街 23 巷側留設 2 公尺以上無遮簷人行道，東側鄰羅斯福路六段、羅斯福路六段 166 巷及溪口街 23 巷側留設騎樓或 3.64 公尺無遮簷人行道，並規劃低樓層為商業使用。另協助開闢更新單元內計畫道路、維持更新單元南側現有巷道之通行，西側街廓法定空地集中留設於西側並予以綠化。
- 四、本案市府 99 年 8 月 10 日以府都新字第 09930967200 號函送到會。
- 五、申請單位：陳春杏 君、劉秀冬君。
- 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 12、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。
- 九、本案前經本會 99.8.18 第 614 次大會審議決議：
  - (一) 本更新單元劃定範圍暫予保留。考量本案為跨街廓更新單元劃定，且範圍內計畫道路東側街廓之公有土地佔 50%以上，請更新處仍依本會第 608 次委員會決議就公有土地參與更新保留鄰地重複劃設處理原則提會報告確定後，再行續審。
  - (二) 另未開闢計畫道路以西範圍，雖計畫書表示參與更新意願低，但就環境開發整合合理性，仍請再溝通協調將南側基地納入範圍。

(三) 本案範圍內未開闢計畫道路與南側現有巷道維持通行之處理方式，請更新處與申請單位就其更新單元周邊之交通系統提出適切之處理方案，併提大會討論。

十、案經市府都市更新處於 100.1.27 依據上述決議予以說明，並重新檢送計畫書圖至本會續審。

#### 決議：

一、本案更新單元劃定範圍照案通過。

二、計畫書內請增列與補充下述事項：

(一) 本案係跨街廓更新單元劃定案件，計畫內之法令依據增列臺北市都市更新條例第 12 條。

(二) 計畫書第 2 頁所述「本更新單元所在街廓內相鄰土地除有四棟 71 年至 87 年間建築完成之建築物……」，請於計畫內補充建物相關位置。

#### 討論事項 八

**案名：劃定臺北市中山區長安段三小段 725 地號等 7 筆土地為更新單元**

案情概要說明：

一、本更新單元位於中山區吉林路、吉林路 14 巷、新生高架橋與吉林路 12 巷所圍街廓東側，面積 1884 平方公尺，使用分區為第三種住宅區。

二、更新單元內計有 6 棟 1-3 層加強磚造建物，平均屋齡超過 40 年。其權屬部分，土地包括公有（82.8%）及私有（17.2%），建物均為私有。目前同意參與更新比例之土地與建物所有權人為 100%。

三、本更新單元現況公私有土地夾雜，建物老舊，居住品質不佳、耐震、防火能力不足且缺乏停車空間。更新計畫實施後，於單元西側退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道、北側退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，南側面臨之計畫道路不足 8 公尺，基地內將退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，並與計畫道路作順平處理，以利防救災。將可改善都市景觀、強化土地使用機能與防災安全、解決停車空間不足等，有助於整體

環境品質提升。

四、本件係市府以 100 年 1 月 7 日府都新字第 09932288000 號重新函送到會。

五、申請單位：廣信資產管理股份有限公司

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 條暨臺北市都市更新自治條例第 15 條規定辦理。

八、本更新單元劃定業經市府 99 年 4 月 21 日審查符合更新單元劃定基準。

九、經查本案本會前於 99.10.18 退還市府逕依本會 99.9.20 第 617 次大會針對「都市更新單元內公有土地保留重疊劃設處理原則案」決議事項辦理，案經市府及申請人函請公有土地管理機關意見後，重新檢送計畫書圖提會審議。

#### **決議：**

一、本案更新單元劃定範圍照案通過。

二、另規劃構想部分更新單元範圍內鄰吉林路 14 巷側之處理，維持留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行步道方式。

三、附帶建議：

(一)有關更新單元內公地面積比例大，私地面積比例小，是否將造成以小吃大可能之情形，請財政部國有財產局與公地管理機關應就所屬經管土地參與都市更新之權利保障予以審慎處理。

(二)基於都市防救災安全、公共利益、更新單元基地條件及其環境貢獻度等綜合考量，請市府都市發展局研擬通案性規範內容，提報本委員會。

#### **討論事項 九**

**案名：劃定臺北市士林區芝山段三小段 349 地號等 18 筆土地為更新單元**

案情概要說明：

一、本更新單元位於士林區至誠路二段、至誠路二段 21 巷、雨聲

街 4 巷、至誠路二段 305 巷所圍街廓內南側，計畫面積 2,807.58 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及第三種住宅區，更新單元內土地使用現況除至誠路二段 305 巷 2 弄及 4 弄旁為住宅使用，其餘多作為農作花圃及停車使用。單元內現有建物 18 棟，16 棟為合法建物，使用年限皆已超過 30 年，包括 10 棟 2 層樓加強磚造及 6 棟 1 層樓磚造建築物；其餘 2 棟為民國 77 年 8 月 1 日以前已興建完成之 2 層樓舊違章建築物。
- 三、本件係市府以 99 年 7 月 30 日府都新字第 09931013400 號函送到會。
- 四、申請單位：基泰建設股份有限公司。
- 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」劃定基準及環境評估標準（詳計畫書第 7、8 頁）。
- 八、99 年 8 月 18 日本會第 614 次委員會決議：本案緩議，俟市府都市更新處將「公有土地參與更新保留鄰地重覆劃設處理原則」提報本會討論確定後再議。
- 九、市府都市發展局於 100 年 1 月 27 日以北市都新字第 10030083500 號函示「因公有土地管理機關均無主導辦理更新之意願，故本案提請貴會續審」，並檢送續審之計畫書圖等附件到會。

#### **決議：**

- 一、本案除計畫書第 4 頁所述更新說明會之附件資料應予補充提列並修正為「(附件一)」外，其餘更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、另依「建物套繪圖」所示基地東北角之黃色三角型區塊似為

本案之保留地，若經更新處查明屬實則一併納入本案更新單元劃定範圍。

#### 討論事項 十

##### 案名：劃定臺北市士林區光華段二小段 70 地號等 18 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於中正路、文林路、文林路 421 巷、中正路 305 巷所圍之街廓東北側，面積約 3,051 平方公尺。
- 二、本案土地使用分區為第三種商業區(特)(原住 3-1 及住 3，建蔽率 45%、容積率分別為 300%及 225%)。更新單元內共計 12 棟加強磚造合法建築物，屋齡逾 30 年。
- 三、本更新單元土地權屬公有佔 34.45%、私有佔 65.55%、建物權屬皆為私有，公有土地所有權人為臺北市政府，管理者為臺北市公共運輸處。
- 四、案經本會 99 年 7 月 23 日第 613 次委員會議決議：「一、本案不予討論。請更新處仍依本會第 608 次委員會決議就公有土地參與更新保留鄰地重複劃設處理原則提會報告確定後，再行提會審議。二、本案市有土地面積大且方整，並非僅納入私人劃定更新開發一途，基於創造公共利益原則下，請市府更新處洽財政局考量是否有其他處理方式。」
- 五、因本案市有土地面積 1,051 平方公尺，符合「公有土地保留重疊劃設處理原則」，市府更新處遂徵詢市府財政局及公共運輸處是否有主導更新意願，市府財政局於 99 年 11 月 9 日函復略以「…查旨揭更新單元總面積 3,051 m<sup>2</sup>，範圍內包含市有土地面積 1,051 m<sup>2</sup>，因市有土地佔本更新單元總面積僅 34.45%，若以完整街廓而言，市有土地比例更低，未符合本市市有不動產參與都市更新處理原則第二點第二項規定得由本府主導辦理都市更新。」；另本市公共運輸處 99 年 11 月 16 日函復略以：「…另查旨案非本處專業所及且未符本市市有不動產參與都市更新處理原則第 13 點規定得由本處主導辦理。」

後續涉及參與都市更新之方式、更新後選配原則及前揭原則第 12 點公用需求評估等事項，仍請大局提供相關之協助…」。

六、本件係市府以 99 年 6 月 7 日府都新字第 09930393000 號函送到會，並於 100 年 2 月 11 日以北市都新字第 10030083400 號函以本案公有土地管理機關均無主導辦理更新之意願續提會審議。

七、申請單位：基泰建設股份有限公司。

八、辦理單位：臺北市政府。

九、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。

十、本更新單元劃定經市府審查符合「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 十一**

**案名：劃定臺北市士林區福林段三小段 481 地號等 41 筆土地為更新單元**

案情概要說明：

一、本案更新單元位於中山北路五段 698 巷以南、幸福街 11 巷以西、幸福街以北、及幸福街 5 巷以東所圍街廓範圍，面積約 2,613 平方公尺。(詳第 7 頁圖 1)

二、本案土地使用分區為住三(建蔽率為 45%、容積率為 225%)，現有 31 棟合法建築物，其中 31 棟加強磚造及 2 棟鋼筋混凝土造，屋齡均逾 30 年，另有 1 棟屋齡 14 年鋼筋混凝土造建築物，土地、建物權屬均為私有。

三、更新單元東側、西側均配合消防救災需要，退縮留設無遮簷人行道補足 8 公尺並順平處理。

四、本件係市府以 100 年 1 月 12 日府都新字第 09932211700 號函送到會。

五、申請單位：劉秋松。

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（詳第 5-6 頁）。

#### **決議：**

一、本案更新單元劃定範圍暫予保留。

二、請更新處協助申請者協調更新範圍內未達更新年限建物所有權人之參與意願。

#### **討論事項 十二**

**案名：劃定臺北市士林區天母段二小段 181 地號等 12 筆土地為更新單元**

案情概要說明：

一、本更新單元位於士林區中山北路七段 51 巷、天玉街 38 巷 18 弄、天玉街 38 巷、天玉街 38 巷 16 弄所圍街廓西南側，計畫面積 2,457 平方公尺。

二、本案更新單元土地使用分區為第三種住宅區，更新單元內土地使用現況以住宅使用為主，鄰天玉街 38 巷部份為商業使用。單元內現有建物 5 棟，分別為 1 棟 1 層磚造、1 棟 2 層磚造、1 棟 1 層加強磚造及 2 棟 5 層鋼筋混凝土造，除 1 棟 5 層樓建物為民國 70 年建築完成外，其餘建物使用年限皆已超過 30 年以上。

三、本件係市府以 100 年 2 月 14 日府都新字第 10030142700 號函送到會。

四、申請單位：簡添枝。

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、有關本案是否辦理廢巷請另依相關規定辦理。

**討論事項 十三**

**案名：劃定臺北市南港區新光段二小段 15-2 地號等 17 筆土地為更新單元**

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於南港區東新街 170 巷（南港公園）東側之完整街廓，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二種住宅區，現況均作為住宅使用。更新單元內共有 4 棟 1 至 3 層樓之鋼筋混凝土造、加強磚造及磚石造建築物，屋齡均超過 30 年。
- 三、本件係市府以 100 年 1 月 13 日府都新字第 09931979900 號函送到會。
- 四、申請單位：耕薪都市更新股份有限公司。
- 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」劃定基準及環境評估標準。

**決議：**

- 一、本案更新單元劃定範圍增納周邊 4 米計畫道路後修正通過。
- 二、因原規劃 4 米計畫道路位處山坡地形，若未來開闢困難則可依都市更新條例規定進行調整，其詳細位置由「臺北市都市

更新及爭議處理審議會」審酌之。

#### 討論事項 十四

**案名：劃定臺北市中山區長春段一小段 331 地號等 36 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、興安街 80 巷以西、龍江路 187 巷以南及遼寧街 170 巷以北所圍街廓東側。使用分區為第三種住宅區，面積為 1,216 平方公尺。
- 二、更新單元內計有 27 棟建築物，其中僅 4 棟為合法建物（多為鋼筋混凝土造），且皆逾使用年期。其土地權屬公有佔 27.55%，餘為私有佔 72.45%，建物權屬皆為私有，目前同意參與更新比例之土地與建物所有權人分別為 63.37%、65.60%。本更新單元現況公私有土地夾雜，建物與違章建物老舊，更新單元北側、東側及南側計畫道路尚未開闢、居住品質不佳、耐震、防火能力不足。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、協助開闢計畫道路與地上物拆遷，提供無遮簷人行道，將有助於整體環境品質提升。
- 三、本件係市府以 100 年 1 月 25 日府都新字第 09931952400 號函送到會。
- 四、辦理單位：臺北市政府。
- 五、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自治條例第 15 條規定辦理。
- 六、本更新單元劃定業經市府 99 年 5 月 13 日審查符合更新單元劃定基準。

#### 決議：

- 一、本更新單元劃定範圍暫予保留。請更新處儘速協調更新單元周邊尚未完成開闢之巷道，是否併同納入更新單元範圍

考量後，再提大會討論。

- 二、附帶建議：為避免類似協助開闢計畫道路之更新單元案件，日後於開發完成後仍有未完成開闢之情形，請更新處應就該等案件之周邊環境及其貢獻度予以整體考量，以達到都市更新之目標與改善地區環境。

## 討論事項 十五

**案名：劃定臺北市中山區中山段一小段 782 地號等 14 筆土地為更新單元**

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於中山區民權東路一段 38 巷 1 弄以北、民權東路一段以南、民權東路一段 58 巷以西、民權東路一段 12 巷以東所圍街廓，使用分區為商四特（原屬第三種商業區），面積為 1,438 平方公尺。
- 二、更新單元內計有 10 棟建築物（2 棟 4 層鋼筋混凝土造，8 棟 3-4 層加強磚造），使用年期已逾 36 年以上。其土地、建物權屬皆屬私有。目前同意參與更新比例之土地與建物所有權人為 33.33%。本更新單元現況建物老舊，停車空間不足，巷弄狹窄，居住品質不佳、耐震、防火能力不足且缺乏停車空間。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、提供騎樓或無遮簷人行道、解決停車空間不足，有助於整體環境品質提升。
- 三、本件係市府以 100 年 2 月 17 日府都新字第 09932281100 號函送到會。
- 四、辦理單位：臺北市政府。
- 五、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自治條例第 15 條規定辦理。

六、本更新單元劃定業經市府 99 年 11 月 3 日審查符合更新單元劃定基準。

**決議：**本更新單元劃定範圍照案通過。

## **討論事項 十六**

**案名：變更「劃定臺北市中山區正義四小段 1 地號等 11 筆土地為同小段 1 地號等 8 筆土地更新單元」範圍案**

案情概要說明：

- 一、本案計畫範圍原為「劃定臺北市中山區正義四小段 1 地號等 11 筆土地為更新單元」，前經市府 98.5.7 公告在案。茲因單元內同地段 27、28 二筆土地所有權人「財團法人台北行天宮」於 98.6.16 函謂「…因申請範圍內本法人所有土地為辦理公益志業，領有新建大樓之建照，並進行施工，故歉難同意參加…」，爰依法申請原劃定更新單元範圍之變更。
- 二、變更後更新單元位於中山區南京西路以南、中山北路 1 段以西、南京西路 12 巷 13 弄、南京西路 12 巷以東所圍街廓之東側，面積 1,859 平方公尺，土地使用分區為商三。
- 三、變更後更新單元內計有 7 棟建築物，大多為 30 年以上之加強磚造及鋼筋混凝土造建築物，建物老舊密集，有公共安全之虞。
- 四、本件係市府以 100 年 2 月 23 日府都新字第 09932170800 號函送到會。
- 五、申請單位：怡廷股份有限公司。
- 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「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 12 頁「規劃構想示意圖」中基地西北側及南側有關留設騎樓圖面空白缺漏表達部分請補齊。

## 討論事項 十七

**案名：劃定臺北市大安區瑞安段二小段 594 地號等 12 筆土地為更新單元**

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於大安區復興南路二段以西、復興南路二段 160 巷以北、復興南路二段 160 巷以東、復興南路二段 148 巷以南所圍之完整街廓，使用分區為商三特（原第二種商業區）及第三種住宅區，面積為 2,591 平方公尺。
- 二、更新單元內計有 8 棟建物，使用年期已逾 30 年。其土地與建物權屬皆屬思友私有，目前同意參與更新比例之土地所有權人為 10.13%，建物所有權人為 10.26%。本更新單元土地使用效率差，緊鄰文湖線重大建設，建物老舊都市景觀視覺及其居住品質不佳，且消防救災功能不足、缺乏停車空間等。更新計畫實施後，將可改善整體都市景觀、強化土地使用機能與防災安全、改善窳陋環境、提供騎樓或無遮簷人行道、解決停車空間不足等，有助於基地周邊環境品質提升。
- 三、本件係市府以 100 年 1 月 20 日府都新字第 09932148900 號函送到會。
- 四、辦理單位：臺北市政府。
- 五、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自治條例第 15 條規定辦理。
- 六、本更新單元劃定業經市府 99 年 10 月 22 日審查符合更新單元劃定基準。

**決議：**本更新單元劃定範圍照案通過。

## 討論事項 十八

**案名：劃定臺北市文山區實踐段三小段 709 地號等 9 筆土地為更新單元**

案情概要說明：

- 一、本案更新單元位於樟新街 15 巷以南、一壽街以西、一壽街 64 巷以北、及樟新街以東所圍街廓之東北側，面積約 1014.40 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%)，現有 5 棟屋齡逾 40 年加強磚造建築物，土地、建物權屬均為私有。
- 三、本件係市府以 100 年 1 月 20 日府都新字第 09932222600 號函送到會。
- 五、申請單位：白鎧源。
- 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 十九

**案名：劃定臺北市松山區延吉段三小段 695 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敦化南路一段以東、八德路三段 8 巷以西、八德路三段 12 巷 16 弄以南及八德路三段 12 巷 52 弄以北所圍之街廓北側，計畫面積 1,490 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為敦化南北路特定專用區(B區)(原屬第三之二種住宅區、第三種住宅區)，現況面臨敦化南路一段沿街之低樓層多為商業使用，其餘為住宅使用。更

新單元內共有 2 棟建築物，分別為 10 樓、11 樓之鋼筋混凝土造建築物，屋齡均超過 30 年以上。

三、本件係市府以 100 年 1 月 25 日府都新字第 09932136200 號函送到會。

四、申請單位：姚克剛。

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 條、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：**劃定臺北市信義區祥和段二小段 667 地號土地為更新單元  
**案情概要說明：**

一、本案位於信義區莊敬路 423 巷 7 弄，信義國中及臺北市災害應變中心南側，面積 3289 平方公尺。

二、本更新單元土地使用分區為第三種住宅區，土地及建物均為私有。

三、本案基地南側面臨之計畫道路僅 6 公尺，將退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，補足 8 公尺並順平處理。北側及東側則退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道。

四、本案市府 100 年 1 月 25 日以府都新字第 09932097800 號函送到會。

五、申請單位：周建勇。

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（指標三、八、九）。

**決議：**

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、本案計畫書第 7 頁規劃構想圖，建議建築量體之圖示應與西側現有建築物保持適當距離。

**討論事項 二十一**

**案名：劃定臺北市信義區雅祥段一小段 411 地號等 11 筆土地為更新單元**

案情概要說明：

- 一、本案更新單元位於信義區基隆路一段、基隆路一段 11 巷、基隆路一段 35 巷 5 弄、及基隆路一段 35 巷所圍之街廓南側，面積約 2,145 平方公尺。
- 二、本案土地使用分區為商三特（原商二及住三，建蔽率為 65% 及 45%、容積率為 630% 及 225%），現有 11 棟 4 層樓以下建築物，屋齡均逾 30 年，土地、建物權屬均為私有。
- 三、更新單元臨基隆路一段 35 巷 5 弄側配合消防救災需要，退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道補足 8 公尺並順平處理、臨基隆路側則留設騎樓。
- 四、本件係市府以 100 年 2 月 17 日府都新字第 09932018800 號函送到會。
- 五、申請單位：丘開文。
- 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 二十二

**案名：劃定臺北市萬華區福星段二小段 576 地號等 32 筆土地為更新單元**

案情概要說明：

- 一、本案位於萬華區昆明街、漢口街二段西南側街廓內，面積 1403 平方公尺。更新單元西側為已公告劃定之更新地區，東側除東北側 74 年、76 年完成之建築，未達使用年限，未納入更新單元劃定範圍外，其餘經辦理鄰地協調會，所有權人無意願納入更新。
- 二、本更新單元土地使用分區為第四種商業區，土地 9.11% 為國有、90.89% 為私有，建物全為私有。
- 三、本案基地北側將留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道，南側面臨之計畫道路僅 4.54 公尺，將退縮留設 4 公尺以上無遮簷人行道補，並與道路順平處理。
- 四、本案市府 100 年 2 月 15 日以府都新字第 10030013700 號函送到會。
- 五、申請單位：黃治政。
- 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（指標三、六、九）。

### 決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、本案計畫書第 8 頁規劃構想圖標註南側退縮留設 4 公尺以上無遮簷人行道並配合綠化，有關其綠化處理，建議應先符合計畫書第 4 頁（二）第 4 點所敘明之「與道路順平」原則，以確保防救災功能。另本案是否配合西側 99 年 10 月 27 日公告之更新單元，一併將基地綠化空間或開放空間配置於南

側，由臺北市都市更新及爭議處理審議會就都市更新目的及公共利益再作考量。

### 討論事項 二十三

**案名：變更劃定臺北市內湖區文德段二小段 369-2 地號等 61 筆土地為同小段 369-2 地號等 67 筆土地為更新單元**

案情概要說明：

- 一、本變更更新單元範圍位於內湖區文德路 22 巷、文德路 22 巷 44 弄及文德路 22 巷 62 弄所圍街廓。使用分區為第三種住宅區，面積為 4,438 平方公尺。
- 二、更新單元內計有 55 棟建物（43 棟為合法房屋），使用年期已逾 30 年。其土地權屬公有佔 0.22%，餘為私有佔 99.78%，建物權屬皆為私有，目前同意參與更新比例之土地與建物所有權人分別為 35.83%、48.31%。本更新單元現況建物老舊，居住品質不佳、耐震、防火能力不足且缺乏停車空間。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、提供騎樓或無遮簷人行道、解決停車空間不足，有助於整體環境品質提升。
- 三、本件係市府以 100 年 2 月 24 日府都新字第 0993333700 號函送到會。
- 四、辦理單位：臺北市政府。
- 五、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自治條例第 15 條規定辦理。
- 六、案內 38 筆土地前於 98.3.13 公告「劃定臺北市內湖區文德段二小段 369-2 地號等 61 筆土地為更新單元」，更新事業期間由都市更新處進行擴大更新單元協調相關事宜，經獲得鄰地所有權人高度意願，故辦理本次變更範圍作業程序。
- 七、本更新單元劃定業經市府 99 年 12 月 15 日審查符合更新單元劃定基準。

### 決議：

- 一、本變更更新單元劃定範圍照案通過。

- 二、計畫書第 7 頁、第 14 頁有關整體規劃構想部分，請刪除其內「或騎樓」之文字。
- 三、計畫書第 12 頁更新單元範圍圖與第 15 頁建築物套繪圖更新單元所示更新單元外東北側之樓層不一致部分併同修正。
- 四、至於更新單元北側角邊沿線是否應退縮留設人行步道一節，後續於都市更新事業階段由臺北市都市更新及爭議處理審議會予以審議處理。

#### 討論事項 二十四

**案名：劃定臺北市內湖區碧湖段三小段 542-2 地號等 46 筆土地為更新單元**

案情概要說明：

- 一、本案更新單元位於內湖路一段及內湖路二段以北、內湖路一段 737 巷以東、內湖路一段 737 巷 19 弄以南、內湖國小以西所圍街廓之部分土地，面積約 3,160 平方公尺。
- 二、本案土地使用分區為住三及住三之一（建蔽率為 45%、容積率分別為 225%、300%），現有 28 棟加強磚造及鋼筋混凝土造建築物，土地權屬公有佔 0.37%（管理機關為市府財政局），私有佔 99.63%，建物權屬均為私有。
- 三、本件係市府以 100 年 3 月 4 日府都新字第 09932191100 號函送到會。
- 五、申請單位：何愛玲。
- 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 二十五

**案名：變更臺北市中正區南海一小段 686 地號等 14 筆土地為同小段 687 地號等 12 筆土地為更新單元範圍案**

**案情概要說明：**

- 一、本案計畫範圍原為「劃定臺北市中正區南海一小段 686 地號等 14 筆土地為更新單元」，前經市府 96.8.13 公告在案，並於 97.2.22 核准都市更新事業概要。茲因申請單位經協調仍無法取得基地東側同小段 686、686-1 地號土地所有權人參與更新共識，致更新事業概要核定迄今已逾期，考量實際整合問題及保障原同意參與都市更新土地所有權人權益，爰辦理變更更新單元範圍。
- 二、變更後更新單元位於中正區羅斯福路一段以東、寧波東街以西、寧波東街 9 巷以南、金華街以北所圍街廓之西側，面積 837 平方公尺，土地使用分區為住三及商三特。
- 三、變更後更新單元內計有 7 棟建築物，包含 2 棟 3 層樓加強磚造及 5 棟 5 層樓鋼筋混凝土造，屋齡均超過 35 年以上，建物屋況老舊。
- 四、本件係市府以 100 年 3 月 7 日府都新字第 09932053700 號函送到會。
- 五、申請單位：邱蘇玉霜。
- 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、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變更照案通過。
- 二、有關騎樓留設部分悉依相關法令規定辦理。

**參、研議案**

**案名：擬檢討修訂「臺北市山坡地開發建築要點」為「臺北市山坡地開發建築管制規定」，提請大會研議一案，報請 公鑒。**

**案情概要說明：**

- 一、現行「臺北市山坡地開發建築要點」修訂通過迄今已逾 10 年，期間因 89 年納莉風災後，市府災後重建推動委員會強烈建議暫緩山坡地開發，故為使法令更趨周延及配合相關法令修訂暨符合現在開發需求，加以自 98 年莫拉克颱風、99 年梅姬颱風等天然災害陸續肆虐，分別造成台灣本島嚴重水患、重創山區聚落及公路，造成人民生命財產損失；為能兼顧防災及維護居民權益，市府爰有再重新思考、檢討臺北市山坡地管制及其整體政策規劃之必要。
- 二、市府(都市發展局)前經 98.6.8 及 98.10.26 分別召開 2 次內部會議外，並於 99.4.20 邀集市府各有關單位研商本市山開要點(草案)修正會議，以為後續檢討修訂定位與方向，整理該要點(草案)重要處理原則如下：
  - (一)名稱修訂：將原「臺北市山坡地開發建築要點」更名為「臺北市山坡地開發建築管制規定」。
  - (二)維持原山開要點第 3 點開發規模。
  - (三)為兼顧防災及維護山開要點適用地區原有合法房屋居民權益，增訂准許整建或維護等規定。
  - (四)針對平均坡度超過 30% 之山限區土地，維持不予計入建蔽、容積率規定，且不以容積移轉方式處理。
  - (五)明訂最新實測地形圖應依 88 年公告修訂「臺北市山坡地開發建築要點」時，政府機關出版之最新實測地形圖(實際測繪時間為 80-84 年本府航空攝影測量方法繪製之數值地形圖)為依據。
  - (六)刪除或簡化原山開要點之附件與中央水土保持技術規範、建築技術規則等規範中重複、技術性之規定。
- 三、市府為完成山開要點修正程序及依循法令依據，爰依都市發展局 99.4.20 前述研商會議決議，以都市計畫法第 26 條規定之通盤檢討方式辦理，並依都市計畫通盤檢討實施辦法第 39 條規定之程序，於 99.9.6 公告辦理公開徵求意見 30 日。該案於公告期間收到公民或團體之陳情意見計有 12 件。
- 四、案經都市發展局整理公告期間公民或團體之陳情意見，其意見主要均為建議放寬本案要點之相關管制規定，與市府從整體都市防災及坡地安全等處理原則之考量顯有不同。都市發

展局考量本案修訂之處理原則後續將對本市日後山坡地開發管制政策造成重大影響，擬就前述要點修正草案與公告期間公民或團體之陳情意見作說明，先提委員會大會研議確認方向後，再行辦理後續法定程序。

五、本案係市府(都市發展局) 99 年 11 月 19 日以府都新字第 09938109000 號函送研議案資料到會。

**決議：**本研議案洽悉。各位委員對本案如有意見，請逕送市府都市發展局作為進一步研擬之參考。

#### 肆、散會 (13:15)

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 622 次委員會議			
時間：100 年 3 月 24 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：陳水仁 紀錄彙整：陳冠隆			
委員簽名		委員簽名	
陳副主席委員永仁	陳永仁	李委員素馨	李素芬
陳委員小紅	陳永仁	洪委員鴻智	洪鴻智
張委員桂林	張桂林	林委員慎家	林慎家
陳委員武正	陳武正	吳委員政吉	吳政吉
陳委員宏宇	陳宏宇	陳委員春銅	陳春銅
姚委員仁喜	姚仁喜	邱委員大展	邱大展
邊委員泰明	邊泰明	陳委員雄文	陳雄文
曾委員成德	曾成德	林委員志盈	林志盈
吳委員清輝	吳清輝	李委員威亨	李威亨
蘇委員瑛敏	蘇瑛敏	吳委員盛忠	吳盛忠

民意代表

楊

列席單位	職稱	姓 名	聯絡電話
都市發展局		許阿雪	
		江國同	
財政局		鄭宏泰	
教育局		鄭宏泰	
產業發展局		吳翠敏	
交通局		江怡和	
捷運工程局	科長	張美華	
環保局			
土地開發總隊	隊長	師俊倫	
都市更新處	副處長	張安 鄭如惠	
大地工程處			
新工處		曾振峰	
建管處			
國有財產局北區辦事處		(請假)	
臺北市立體育學院		張仲傑	
國立臺灣大學		徐炳義	
本會		黃文光 張立	
		劉雲霞 張忠良 黃宏偉	