

臺北市都市計畫委員會第 796 次會議紀錄

時間：中華民國 111 年 8 月 11 日（星期四）下午 2 時 30 分

地點：視訊會議

主席：彭振聲兼主任委員

彙整：鍾侑芯

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

審議事項

- 一、變更臺北市大安區仁愛段一小段 607-4 地號等道路用地、第四種住宅區為第四種住宅區、道路用地及人行步道用地細部計畫案
- 二、劃定臺北市大安區學府段一小段 201 地號等 31 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案
- 三、擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）案內編號 AR-1-2 細部計畫案

壹、審議事項

審議事項一

案名：變更臺北市大安區仁愛段一小段 607-4 地號等道路用地、第四種住宅區為第四種住宅區、道路用地及人行步道用地細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市都市更新處
- 二、辦理單位：臺北市政府
- 三、法令依據：都市更新條例第 35 條及都市計畫法第 27 條

第 1 項第 3 款

四、計畫緣起：

本計畫範圍屬 107 年 12 月 10 日公告「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」中「光復南路 456 巷附近更新地區」範圍內，土地使用分區為第四種住宅區及道路用地，範圍內道路用地未完全開闢、防災機能缺乏且居住環境窳陋，有妨害公共安全之虞。

本計畫範圍內現有未開闢之 6 公尺計畫道路穿越，將更新單元區隔為四區致土地零碎，土地利用效益不佳，為利於土地整體規劃及建築配置，在公共設施用地面積不減損及不影響周邊交通系統之前提下，調整計畫道路位置與形狀，爰依都市更新條例第 35 條與都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定提出變更細部計畫。

五、計畫範圍、面積及權屬：

- (一) 本計畫位於延吉街 241 巷 6 弄、光復南路 456 巷、光復南路 420 巷 1 弄、光復南路 420 巷所圍街廓。
- (二) 面積：6,650 平方公尺。
- (三) 土地權屬：私有土地面積 6,105.62 平方公尺(約佔 91.81%)，公有土地面積 544.38 平方公尺(約佔 8.19%，分屬中華民國、臺北市、新北市、澎湖望安鄉公所管有。)

六、計畫內容：詳計畫書、圖。

七、公開展覽

- (一) 本案自 111 年 6 月 17 日起至 111 年 7 月 16 日公開展覽 30 天，並以 111 年 6 月 16 日府都規字第 11130345664 號函送到會。

(二) 市府於 111 年 3 月 29 日舉辦公展前公聽會。

(三) 市府於 111 年 7 月 6 日召開公展說明會。

八、公民或團體意見：共 2 件。

決議：

- 一、本案除都市設計準則內第一之 4 點後段有關大基地開放空間文字修正為「北側留設 3 公尺東西向地面層人行通道，路徑依更新建築配置，作合宜之規劃。」以保持彈性外，其餘依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。
- 二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。
- 三、本案係配合都市更新事業計畫辦理都市計畫變更，涉及分區及用地調整，後續如採權利變換方式，應俟都市更新權利變換計畫審議確定後再行公告實施。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	變更臺北市大安區仁愛段一小段 607-4 地號等道路用地、第四種住宅區為第四種住宅區、道路用地及人行步道用地細部計畫案		
編號	1	陳情人	陳○嬌(代理人：龍○雲)
訴求意見與建議	<p>第 1 次陳情</p> <p>壹、計畫緣起</p> <p>圖 1 臺北市政府劃定「光復南路 456 巷附近更新地區」示意圖 (page 3)。圖 2 現行都市計畫示意圖(page 5)。</p> <p>圖 1 與圖 2 比較，涉及都市計畫範圍的變更，都市計畫應做整體性(全局)的規劃，而非只是做局部性的。</p> <p>參、發展現況(page 6)</p> <p>三、交通系統現況</p> <p>請補充下列資料，以供檢核。(1)交通影響評估摘要表。(2)</p>		

居住密度與容納人口。(3)交通影響評估回朔式評估法(詳列算式)。(4)交通工程技師簽證。(5)交通系統現況更新為最近兩年內資料。(以上事項請於都市更新事業計畫中一併修正。)

肆、計畫目標及構想(page 15)

二、計畫構想

(一)調整路型以利於土地整體規劃配置

1. 調整未開闢計畫道路路線

- (1) 臨延吉街之巷道為6m 寬，臨光復南路456 巷之巷道為8m 寬，雙車道設計，兩巷約以110°角交會。兩巷交會處，鄰棟建築物(地號721)停車場進出動線檢討。
- (2) 供雲梯消防車進出之救災動線保持4m 以上淨寬，4.5m 以上淨高。臨延吉街之巷道為6m 寬，雙車道設計，每車道僅3m 寬。

2. 協助開闢道路供公眾通行

- (1) 臨延吉街側之人行步道的設計未連通。(人行環境並未串聯)
- (2) 劃設南北向人行步道用地以作為鄰地介面維護，同時達到妥善處理與鄰地合法建物後院之介面，並具緩衝、綠化與維護鄰地居住品質等功能。請做效益評估。

3. 現有巷道之廢止與改道

- (1) (小基地)臨延吉街之巷道退縮2m 補足8m 路寬。(臺北市面臨現有巷道申請建築原則)
- (2) (圖9變更前後道路位置示意圖)臨延吉街之巷道為6m 寬，臨光復南路456巷之巷道為8m 寬，雙車道設計，兩巷約以110°角交會，請證明巷道轉彎處雲梯消防車得以順利通行。(雲梯消防車尺寸為寬2.5m、長12m。)
- (3) 請說明改道前後上下水道系統的變更與調整。

伍、變更計畫內容(page 19)

一、變更土地使用分區

1. 表3變更土地使用分區表，請以每筆土地逐項列表，以供檢核。
2. 請說明容積移轉進行方式。(建物處理方式、土地處理方式。)

陸、都市設計準則(page 22)

一、開放空間

3. 貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集0.08立方公尺之雨水體積為計算基準。請提供設計圖說，一併說明土壤滲透係數、最大設計深度、溢流口設置、安全限制及容積獎勵。
5. 大基地建築基地綠覆率應達100%。請提供設計圖說及人工地盤綠化大樣圖。
6. 大基地範圍內新建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。請提供：(1)各項設計圖說與指標計算書。(2)綠建築管理維護費不納入共同負擔。(3)小基地也在都市更新事業計畫範圍內，所以小基地範圍內新建建築物一併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。(4)綠建築保證金不納入共同負擔。(5)簽訂保證取得綠建築分級評估銀級以上建築標章保證書。
綠建築分級評估銀級只是最低的要求，並非最高的標準，對於綠建築等級的要求，除了要滿足法規外，尚須考慮都市未來發展與當地居民需求。所以，建請以取得黃金級綠建築以上標章為準。
7. 小基地西臨道路側退縮留設1.5公尺無遮簷人行道；南側應留設1.5公尺人行通廊，其淨寬度不得小於1公尺。人行步道寬1.5m，應再退縮0.5m，補足人行步道寬2m。

柒、事業及財務計畫(page 24)

1. 表4公共設施取得之事業及財務計畫表中，土地取得方式為其他。請於計畫書中說明其他方式

	<p><u>都市計畫法第 49 條</u>:依本法徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。但加成最高以不超過百分之四十為限；其地上建築改良物之補償以重建價格為準。前項公共設施保留地之加成補償標準，由當地直轄市、縣(市) 地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評議之。</p> <p><u>土地徵收條例第三十條</u>:被徵收之土地應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。</p> <p><u>不動產估價技術規則第九十條</u>:公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。如無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 表4公共設施取得之事業及財務計畫表中，開闢經費詳列計算公式。 3. 捐贈公共設施保留地，提供不動產估價師估價報告，以利檢核。 4. 計算私有道路用地搬遷補償費。 5. 實施方式採都市更新權利變換方式辦理，(表4)開發方式與經費來源:道路用地與人行步道用地由公共設施管理者(臺北市政府)負擔該公共設施興修所需之全部費用，並於都市更新事業計畫中敘明。 6. 開放空間、道路用地與人行步道用地管理維護基金提列，且不得納入共同負擔。 <p>捌、其他(page 24)</p> <p>都市更新為都市計畫中細部計畫之一環，而都市計畫之性質乃對於更新單元內土地所有權人之權利加以限制，此即為一般處分。都市更新事業計畫須在符合都市計畫的</p>
--	---

要求下進行，請補充兩者間的關係說明。

1. 道路用地開闢完成後，有關工程受益費的支付。
2. 提供環境影響說明書。在規劃高層建築時，應重視品質與景觀的整體性，並評估高層建築對周遭環境所產生之風場、日照、電波、交通、停車，帷幕牆反光及室內停車場廢氣排放等衝擊。其尖峰用水量、水壓、電力、電信、瓦斯、汙水排放及緊急應變措施等，均一併評估並訂定因應對策。
3. 提供建物配置圖。包含：指定建築線證明書及鋼筋放樣圖。
4. 更新後建物與土地處理方式，包含：政府、實施者、所有權人三部分。
5. 實施水土保持說明書。
6. 建築物節能設計：(1)建築物的節能管理主要目的在提升設備的使用效率，所採用的設備(空調、照明、動力)效率必須優於經濟部能源局公告之能源效率標準。(2)太陽能屬於可再生能源的一種，現今的太陽能光發電技術是利用半導體材料的光電效應原理進行光電轉換，可採用太陽追蹤式建築整合太陽能(BIPV)發電系統。
7. 建築物無障礙環境設計：現今的台灣已經是高齡社會了，要如何配合高齡者的需求做設計，做到全人照顧、在地老化、多元連續服務等原則。就目前而言，長期照顧是以居家照護為主，社區照護與機構照護為輔的發展模式，因此急需創造一個居家無障礙環境。
居家無障礙環境分為三部分：改造專有項目、改造共用項目、改造設備項目。改造專有項目包含：減少落差、裝置扶手、加寬門框、改善衛浴、防跌止滑等。改造共用項目包含：室外休息區、綠地與人行道、公共廁所、照明與採光等。改造設備項目包含：無障礙樓梯、無障礙通路、無障礙浴室、無障礙停車位等。
請實施者申請無障礙環境性能評估(達四級分以上)，且與主管機關簽訂無障礙空間協議書，並納入都市更新事業計畫中。

	<p>8. 復甦都市機能:(1)預留電動汽車、機車的充電管線，注意用電契約容量與耐熱耐燃保護，並留設監控建築物各項機電設備所需要之監控銜接介面。(2)與通訊相關，且使用低電壓電路的設備，以弱電盤為網路配線中心，每個房間都需要有網路配線，以資訊插座連結，建構家用區域網路系統。</p> <p>都市計畫是都市整體發展的核心，感謝各位委員們的辛勞，您的付出使全體市民有了更美好的明天，謝謝。</p> <p>第 2 次陳情</p> <p>十分感謝市府的回應說明，有助問題的釐清，但疑慮並未消除，請針對問題詳細說明。</p> <p>肆、計畫目標及構想(page15)</p> <p>二、計畫構想</p> <p>(一)調整路型以利於土地整體規劃配置</p> <p>3. 現有巷道之廢止與改道(圖 9 變更前後道路位置示意圖)</p> <p>臨延吉街之巷道為 6m 寬，臨光復南路 456 巷之巷道為 8m 寬，雙車道設計，兩巷約以 110°角交會，請證明巷道轉彎處雲梯消防車得以順利通行。(雲梯消防車尺寸為寬 2.5m、長 12m。)</p> <p>市府回應說明：</p> <p>二、有關陳情人對交通系統規劃之疑義，如道路路型呈 110 度交角等，該計畫道路之路型係依道路工程設計規範所設計，且本案劃設道路僅為路型之平移。本案於 110 年 9 月 7 日召開都市計畫變更可行性研商會議，交通局於會議上表示本次計畫道路劃設尚不影響整體路網串聯；另北側東西向 6 公尺計畫道路橫向轉接 8 公尺計畫道路，交通動線應無疑慮。</p> <p>1. 市府在回應中指出“計畫道路之路型係依道路工程設計規範所設計”。但市區道路及附屬工程設計規範中，</p>
--	--

	<p>所規範的車種有：轎車、貨車、…、聯結車等，並無關於雲梯消防車的道路設計規範。</p> <p>2. 市府在回應中指出“110年9月7日召開都市計畫變更可行性研商會議，交通局於會議上表示本次計畫道路劃設尚不影響整體路網串聯，…，交通動線應無疑慮”。交通局所做的關於交通動線應無疑慮的表示，顯然是指服務道路(巷弄)，針對一般的車型(小轎車)而言，因巷弄道路不會通行大客車、大貨車、聯結車等車種，所以，交通局並無做出雲梯消防車在轉彎處是否可以通行的證明。</p> <p>3. 在市區道路及附屬工程設計規範中，市區道路路權劃設原則(2)市區道路於交叉路口、公車停靠站、彎道、邊坡及其他特殊需要之路段，其路權劃設得予適度的加寬，交叉路口加寬寬度應符合轉彎半徑的規定，且宜考慮左、右轉專用道之路權加寬。</p> <p>4. 請證明巷道轉彎處雲梯消防車得以順利通行。(雲梯消防車尺寸為寬2.5m、長12m。)</p> <p>原本的環境巷弄狹小，不利消防救災，所以需要進行更新，改善居住環境，這也是都市更新的主要目的之一。但經都市計畫變更後，寬 2.5m、長 12m 的雲梯消防車還是無法通行，不利消防救災。</p> <p>為了居住的安全，也為了達成都市更新的目的，請各位委員將此問題納入考量。謝謝。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、有關建築設計、上下水道系統變更後調整、廢巷改道及都市更新共同負擔提列等建議，後續依都市更新及爭議處理審議會決議辦理，非都市計畫變更範疇，爰不予納入細部計畫書，另本案未申請容積移轉。</p> <p>二、有關陳情人對交通系統規劃之疑義，如道路路型呈 110 度交角等，該計畫道路之路型係依道路工程設計規範所設計，且本案劃設道路僅為路型之平移。本案於 110 年 9 月 7 日召開都市計畫變更可行性研商會議，交通局於會議上表示本次計畫道路劃設尚不影響整體路網串聯；另北側東西向 6 公尺計畫道路橫向轉接 8 公尺</p>

	<p>計畫道路，交通動線應無疑慮。</p> <p>三、有關本案都市設計準則中小基地開放空間規定，經實施者評估小基地受基地條件限制，南臨道路側礙難退縮留設 2 公尺無遮簷人行道，故現行設計方案為沿計畫道路留設至少 1 公尺淨寬人行通廊，維持人行動線，避免人車爭道。其留設之人行通廊，部分可供雙向通行，無需留設轉折空間，考量一般輪椅寬度約 70 公分，無轉折廊道所需走道寬度為 90 公分，爰本案留設至少淨寬 1 公尺人行通廊，尚可供輪椅使用者通行，故建議維持現行設計方案。</p> <p>四、小基地因基地條件限制，扣除退縮留設人行道等空間，使得可綠化空間不足，難以達到綠覆率 100%之標準，且依臺北市土地使用分區管制自治條例規定應留設前、後院，亦有可綠化空間不足之議題，故囿於基地條件，取得綠建築標章實之可行性較低，開放空間綠化係依現行建築法相關規定辦理。</p> <p>五、有關消防車輛出入動線，依本市劃設消防車輛救災活動空間指導原則執行方式之審查原則（二）：「申請基地街廓範圍臨接道路任一條超過 6 公尺免檢討截角退縮距離。」，救災道路均大於 6 公尺係符合轉彎空間規定，無不利消防救災情事，另本基地消防救災由消防局第二大隊安和消防隊自基地南側派車，故分別於延吉街側及計畫範圍內 8 公尺道路側留設 8 公尺乘以 20 公尺之消防救災空間。</p> <p>六、本案公共設施用地位於更新單元範圍內，採權利變換方式取得而非以徵收方式取得土地，後續公共設施用地由實施者完成開闢後，透過權利變換辦理囑託將產權登記為臺北市政府所有，詳見計畫書事業及財務計畫章節。</p> <p>七、有關公共設施開闢經費，依都市更新條例第 51 條及都市更新權利變換實施辦法第 19 條第 1 項第 4 款規定，公共設施之工程費用得列為共同負擔，又依 107 年都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表，公共設施開闢費用應依事業計畫報核日當年度臺北市議</p>
--	--

	會核定標準計算，實際費用後續應依核定之都市更新事業計畫為準。		
委員會 決議	<p>一、本案除都市設計準則內第一之 4 點後段有關大基地開放空間文字修正為「北側留設 3 公尺東西向地面層人行通道，路徑依更新建築配置，作合宜之規劃。」以保持彈性外，其餘依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。</p> <p>三、本案係配合都市更新事業計畫辦理都市計畫變更，涉及分區及用地調整，後續如採權利變換方式，應俟都市更新權利變換計畫審議確定後再行公告實施。</p>		
編號	2	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見 與建議	<p>(111 年 8 月 8 日台財產北改字第 11100239610 號函)</p> <p>依內政部營建署 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示略以，更新前權利價值應以計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，爰於無損財政部國有財產署經管國有土地參與都更權益情形下，本分署原則尊重。</p>		
委員會 決議	同編號 1。		

審議事項二

案名：劃定臺北市大安區學府段一小段 201 地號等 31 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案

案情概要說明：

- 一、辦理單位：臺北市政府
- 二、法令依據：都市更新條例第 5 條、第 6 條第 1 項第 3 款
- 三、計畫緣起

本更新地區位於敦化南路二段東側、樂業街西側之兩個完整街廓（含北側敦化南路二段 293 巷計畫道路、街

廓中段與南側之未開闢道路用地)。現況有 4 棟建物係屬國防部和平新莊退舍使用，因退舍人員已陸續完成安置，房舍多已窳陋破舊、屋齡逾 60 年，基於公共利益與公共安全，並提升地區都市生活品質、活化閒置國有土地及建物，本更新地區將以政府主導辦理都市更新並引入民間資金之方式，保障私有土地所有權人權益，爰依都市更新條例第 5、6 條規定，辦理劃定更新地區及擬定都市更新計畫。

本案前以「劃定臺北市大安區學府段一小段 203 地號等 14 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案」辦理公開展覽並提本會 111 年 5 月 5 日第 792 次委員會議審議，決議略以：「一、本案同意採納民眾陳情意見，將南、北兩側計畫道路納入計畫範圍，擴大範圍部分請市府重新辦理公開展覽程序再提會審議，…」，市府爰依前開決議修正計畫案名與計畫書、圖內容，全區重新辦理公開展覽程序與提會審議。

四、更新地區範圍、面積及權屬：

(一) 更新地區範圍位於大安區敦化南路二段東側、樂業街西側之兩個完整街廓(含北側敦化南路二段 293 巷計畫道路、街廓中段與南側之未開闢道路用地)

(二) 面積 7,179 平方公尺。

(三) 使用分區：敦化南路特定專用區 B 區(原屬第三種住宅區、第三之二種住宅區)、道路用地。

(四) 土地權屬及建物權屬

1、土地權屬：公有土地約佔 91.14%、私有土地佔 7.51%、公私共有土地佔 1.35%。

2、建物權屬：範圍內剩餘 4 棟建築物，皆無建號，均屬國有。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、重新公開展覽

(一) 本案自 111 年 6 月 22 日起至 111 年 7 月 21 日辦理公開展覽 30 天，並以 111 年 6 月 20 日以府都新字第 11160042304 號函送到會。

(二) 市府於 111 年 7 月 15 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：2 件。(詳後附綜理表)

決議：

一、本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

三、請國家住宅及都市更新中心於後續規劃時，妥予考量樂業街交通維持計畫。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	劃定臺北市大安區學府段一小段201地號等31筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案		
編號	1	陳情人	羅○瑞
訴求意見與建議	車道進出口都設於樂業街依目前的交通已嚴重塞車，若全部集中樂業街更會造成堵車。		

市府 回應說明	本案後續預計由國家住宅及都市更新中心擔任實施者，該中心於111年7月27日住都字第1110011726號針對出入口設置議題函復：「考量基地除鄰接敦化南路及樂業街，未來亦將開闢範圍內南北向3條6公尺計畫道路，使基地車道出入口規劃較有彈性，後續國家住宅及都市更新中心會將此陳情意見納入都市更新規劃及都市設計審議參考。」。		
委員會 決議	一、 本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。 二、 公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。 三、 請國家住宅及都市更新中心於後續規劃時，妥予考量樂業街交通維持計畫。		
編號	2	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見 與建議	（111年8月8日台財產北改字第11100239610號） 涉財政部國有財產署經管同小段238地號國有（持分）抵稅土地，使用分區為「道路用地」，目前尚無其他使用計畫，原則同意納入更新範圍。		
委員會 決議	同編號1。		

審議事項三

案名：擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）案內編號 AR-1-2 細部計畫案

案情概要說明：

- 一、 申請單位：臺北市政府（都市更新處）
- 二、 法令依據：都市計畫法第 22 條
- 三、 計畫緣起：

本計畫區位於市府 101 年 4 月 10 日公告實施「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」之編號 AR-1 及 CR-1 範圍內，內政部都委會已原則同意變更為商業區，其細部計畫前經提 107 年 9 月 20 日臺北市都市計畫委員會第 735 次會議審議修正通過，案內共分三個開發區，其中編號 AR1-1 已於 108 年 11 月 6 日公告實施，另編號 AR1-2 及 CR-1 兩開發區，因涉及都市更新權利變換尚未發布實施。

本案 AR-1-2 開發區內擬規劃作商場、餐廳、辦公等商業使用之樓地板面積超過 3,000 平方公尺，因僅臨接一條道路且臨接道路部份之基地長度未達基地周長六分之一，未能符合建築技術規則建築設計施工編第 129 條規定，導致開發受限，故擬調整細部計畫內容，爰再提會審議。

四、計畫範圍及權屬：

(一) AR-1-2 (台電中心倉庫南側開發區)：位於忠孝東路六段北側與東新街西側，面積約 17,588 平方公尺。

(二) 土地權屬：AR-1-2 範圍內，台電公司持有面積 17540.02 平方公尺 (占 99.73%)、市有土地 44 平方公尺 (占 0.25%)、國有土地 4 平方公尺 (占 0.02%)。

五、計畫內容：詳提會資料。

六、審議歷程：本案自 107 年 8 月 9 日起至 107 年 9 月 7 日公開展覽 30 天，並於 107 年 8 月 22 日召開公展說明會。全案經臺北市都市計畫委員會 107 年 9 月 20 日第 735 次會議審議修正通過。

七、本案經市府再以 111 年 7 月 11 日府授都規字第

1113050095 號函送計畫書（依 107 年 9 月 20 日本會第 735 次會議審議決議修正）及修正對照表到會。

八、公民或團體意見：本次再提會修正計有 1 件陳情。

決議：

一、本案照案通過。

二、本案基地規模大，後續於都市設計審議時，應考量留設基地內部道路。

三、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

附帶決議：請市府評估爾後類此案件是否得另訂規範，以行政方式認定，簡化行政程序。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 臺電中心倉庫及編號 CR-1 臺電電力修護處）案內編號 AR-1-2 細部計畫案		
編號	1	陳情人	彭○華
訴求意見與建議	<p>一、查臺北市政府 111 年 8 月 1 日北市畫會一字第 1113002994 號函稱「111 年 8 月 11 日召開 796 次都市計畫委員會，係南港鐵路地下化(編號 AR-1)臺電中心倉庫變更為商業區...說明二、市府於 111 年 7 月 11 日函送資料到會，增列：計畫區西側留設帶狀式開放空間，應提供防災、人潮疏散、建築物人行出入之規範」云云。</p> <p>二、經查，本案係於 107 年 9 月 20 日臺北市政府公告通盤檢討細部計畫第 76 頁，於公展期間編號 4 之陳情案，但實質上敷衍，就事業計畫及財務計畫書，市政府回應訴求意見稱「一、依本府 101 年 4 月 10 日府都規字第 10100985700 號公告實施之「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」內暫予保留案規定，編號 AR-1 臺電中心倉庫及編號 CR-1 臺電修護處</p>		

	<p>為配合鄰近土地使用與發展，已原則同意變更工業區為商業區，後續應依都市更新方式開發。二、104 年本府啟動臺北東區門戶計畫，除建構生技、會展、軟體、文創及車站等五大中心外，更以南港車站為核心發展產業廊帶為主軸，積極推動公辦都更提供優質社會住宅社區，改善地區整體生活環境，將使商業需求增加，可服務未來地區居住及服務人口。為因應東區門戶計畫，本府爰將臺電中心倉庫（AR-1）及修護處（CR-1）兩處基地整體考量，研擬變更回饋可建築土地集中配置方案，供作社會住宅、市政建設、藝術實驗及金融科技创新育成等使用。」，而拒絕採納陳情人意見。</p> <p>三、細部計畫委員會議的程序，均係主席掌控，本細部計畫程序就是如此，對陳情意見視而不見，如今，發現依據都市更新條例臺電找實施者辦重建更新顯然辦不下去，才由市政府於 111 年 7 月 11 日提出此不倫不類「基地西側留設帶狀防災空間」藉口，召開本次都委會。細部計畫書所稱「... 供作社會住宅、市政建設、藝術實驗及金融科技创新育成等使用」，係空洞的狡猾飾詞，騙外行人，迄今完全連一個影子也沒有。</p> <p>四、於 107 年 9 月 20 日公告實施之細部計畫應撤銷，說明如下：</p> <p>（一）陳情人於原細部計畫所記載的陳情意見仍請參酌。</p> <p>（二）、臺電係公有土地，財產仍為國庫財產，「編號 AR-1 臺電中心倉庫及編號 CR-1 臺電修護處為配合鄰近土地使用與發展...」，但鄰近土地迄今並沒有發展（若有，請臺北市政府提出證據，至都市計畫委員會），故沒有變更為商業區理由，故應撤銷使用分區變更（編號 AR-1-2 變更為商業區及綠地，共計面積 17,588.02 m²），若臺電目前閒置不用沒有關係，未來也未必一直閒置，許多發電方式變更，未來仍有利用此土地機會，土地亦無須回饋或贈與臺北市政府，</p> <p>（三）、有關財務計畫及事業計畫，係以辦理何種類的事業計畫，例如：南港區、內湖區的社會住宅共需要</p>
--	--

	<p>300 戶(假設)，依據住宅法第 4 條所提供之社會住宅(低收入戶、65 歲以上之老人、家暴之家庭或子女、身心障礙人士、原住民、災民、遊民等)，該二行政區各分配 120 及 180 號戶時，在甚麼地點分別興建適當，均應於細部計畫書內說明，此係事業計畫。而財務計畫係新臺幣的金額依據事業計畫興建所需費用加行政管理費而來，但臺北市政府回應陳情人所稱「事業計畫及財務計畫見第六章」者，查該 PDF 檔案第 32 頁係論述：事業計畫及財務計畫無誤，但沒有見到「事業計畫」僅稱「本區細部計畫俟事業計畫及權利變換計畫審議通過後實施」，則可論斷：事業計畫及財務計畫都是空的，所稱綠地者係「臺北市工務局路燈管理處」，所取得的經費由臺灣電力公司負擔 600 萬元，根本是莫名其妙，豈有被徵收的土地負擔徵收費之理。細部計畫書第 32 頁所稱「二、開發主體：編號 AR-1-2 由臺北市政府同意臺灣電力股份有限公司公開徵求實施者。」，係臺北市政府強制臺灣電力公司為開發主體，採用「同意」二字，實則係都委會的行政暴力。</p> <p>(二)107 年 9 月 20 日通過的本案細部計畫，係強制「臺電用地變更為都市更新重建用地」，有重大明顯瑕疵，依據行政程序法第 111 條第 7 項規定無效，係該項土地自變電所變更為綠地及商業區用地無效，應撤銷本細部計畫案變更，並由臺北市政府向內政部撤回內政部第 904 條內政部所通過的主要計畫案。敬呈 行政院(臺北市政府)</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、依本府 101 年 4 月 10 日府都規字第 10100985700 號公告實施之「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」內暫予保留案規定，編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電修護處為配合鄰近土地使用與發展，已原則同意變更工業區為商業區，後續應依都市更新方式開發。</p> <p>二、配合本府東區門戶計畫，以南港車站為核心發展產業廊帶為主軸，積極推動公辦都更提供優質社會住宅社區，改善地區整體生活環境，吸引青年就業及定居，爰將台電中心倉庫(AR-1)及修護處(CR-1)兩處基地整</p>

	<p>體考量，研擬變更回饋可建築土地集中配置方案，供作社會住宅、市政建設、藝術實驗及金融科技創新育成等使用，並於 106 年 2 月 14 日與台灣電力股份有限公司（下稱台電）簽訂土地合作意向書(MOU)。</p> <p>三、承上，本案業於 107 年 9 月 20 經本市都委會第 735 次會議審議通過，並決議編號 AR-1-2、CR-1 開發區應俟事業計畫及權利變換計畫審議通過後再行公告實施，並於 108 年 9 月 5 日公告實施主要計畫案，108 年 11 月 6 日公告實施編號 AR-1-1 細部計畫，辦理過程皆符合法定程序，且充分納入台電等權利關係人意見。至陳情人所提事業及財務計畫，業於第陸章事業及財務計畫詳載本案開發方式、開發主體、回饋計畫及公共設施取得計畫（如綠地用地開闢經費由台電負擔）等，並經本市都委會審決，應無疑義。</p> <p>四、本案都市更新採分期分區方式辦理，並於 108 年 12 月 31 日核定實施「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 545 地號等 8 筆土地及南港段四小段 474-1 地號等 12 筆(原 11 筆)土地都市更新事業計畫案」。AR-1-1 由臺北市政府依都市更新條例第 12 條自行實施，範圍內 N24 台北方舟 ARK.Taipei 於 109 年 12 月 24 日已啟用，玉成社宅已於 109 年 10 月 30 日動工興建，預計 114 年完工，本府亦刻正辦理歷史建物修復及古蹟保存作業；AR-1-2、CR-1 由臺北市政府依都市更新條例第 12 條同意台電公開徵求實施者，實施主體皆符合都市更新條例相關規定，其中 AR-1-2 於 110 年 11 月 25 日已由台電公開徵得冠德建設股份有限公司為實施者並完成簽約，CR-1 預計於 111 年底或 112 年初由台電辦理招商作業。</p>
委員會 決議	<p>一、本案照案通過。</p> <p>二、本案基地規模大，後續於都市設計審議時，應考量留設基地內部道路。</p> <p>三、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。</p> <p>附帶決議：請市府評估爾後類此案件是否得另訂規範，以行政方式認定，簡化行政程序。</p>

參、散會(下午 15 時 30 分)

臺北市都市計畫委員會第 796 次會議
 時間：111 年 8 月 11 日（星期四）14 時 30 分
 地點：視訊會議
 主席：彭振聲主任委員
 紀錄：鍾倫芯技士

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
臺北市都市計畫委員會	主任委員	彭振聲	台北通簽到
	副主任委員	陳志銘	(請假)
	委員	何芳子	台北通簽到
	委員	宋鎮邁	台北通簽到
	委員	徐國城	台北通簽到
	委員	郭瓊瑩	(請假)
	委員	許阿雪	台北通簽到
	委員	陳明吉	台北通簽到
	委員	馮正民	台北通簽到
	委員	黃台生	台北通簽到
	委員	劉玉山	台北通簽到
	委員	潘一如	台北通簽到
	委員	薛昭信	台北通簽到
	委員	陳春銅	(請假)
	委員	林靜娟	台北通簽到
	委員	林志峯(李沐馨 專門委員代)	台北通簽到
	委員	陳家蕃	台北通簽到
	委員	張治祥(王秀玲 專門委員代)	台北通簽到
	委員	林崇傑(李昌輝 專門委員代)	台北通簽到
	委員	陳學台	台北通簽到
	委員	劉銘龍(黃莉琳 技正代)	台北通簽到

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
國防部軍備局 工程營產中心	中尉營產官	楊士鋒	簽到
國家住都中心		洪雙臨	台北通簽到
		陳怡欣	台北通簽到
		林柏伶	台北通簽到
新北市政府 財政局	-	-	-
澎湖縣望安鄉 公所	-	-	-
台灣電力公司		謝芳琳	台北通簽到
		洪鎮平	台北通簽到
審議事項一 規劃單位	經理	許哲銘	台北通簽到
	經理	賴伊珊	台北通簽到
	技師	林奕全	台北通簽到
	建築師	柯智明	台北通簽到
		邱炳傑	台北通簽到
臺北市都市 計畫委員會	執行秘書	劉秀玲	台北通簽到
	簡任技正	丁秋霞	台北通簽到
	組長	謝佩碯	台北通簽到
	技正	胡方瓊	台北通簽到
	技士	蔡立睿	台北通簽到
	技士	賴彥伶	台北通簽到
	技士	郭泰祺	台北通簽到
	技士	鍾倫芯	台北通簽到

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
都市發展局	專門委員	張立立	台北通簽到
都市發展局 都市規劃科	科長	謝孝昆	台北通簽到
	股長	顏邦睿	台北通簽到
	幫工程司	關仲芸	台北通簽到
	工程員	鄭宇鈞	台北通簽到
	助理工程員	楊昀儒	台北通簽到
工務局	專門委員	李沐馨	台北通簽到
工務局 公園大地科	幫工程司	彭至璿	台北通簽到
工務局 新建工程處	專門委員	陳炳麟	台北通簽到
	工程員	林俊廷	台北通簽到
交通局綜規科	股長	蔡于婷	台北通簽到
文化局 文化資產科	秘書	蔡佩欣	台北通簽到
消防局	組長	林清文	台北通簽到
都市更新處	總工程司	葉家源	台北通簽到
更新處 更新事業科	科長	陳品先	台北通簽到
	幫工程司	魏良諭	台北通簽到
更新處	股長	張詩林	台北通簽到
更新企劃科	助理工程員	邵明佐	台北通簽到
更新處 更新開發科	正工程司	鄭楷婷	台北通簽到
	副工程司	溫雅婷	台北通簽到
建管處	股長	李御嘉	台北通簽到
政風處	科員	吳冠毅	台北通簽到
副主委辦公室	技監	謝慧娟	台北通簽到
行政院農田水 利署瑞公管理 處		梁博竣	台北通簽到
財政部國有財 產署北區分署			(書面意見)