

臺北市都市計畫委員會第 774 次會議紀錄

時間：中華民國 109 年 12 月 10 日（星期四）下午 2 時

地點：市政大樓 2 樓北區 N206 審議室

主席：彭兼主任委員振聲

彙整：賴彥伶

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、修訂「臺北市大同區圓環段三小段 560 地號等保存區（陳德星堂）細部計畫案」內回饋計畫規定案
- 二、變更臺北市中山區大佳段二小段 991 地號等汽車修護展售工業區為汽車修護展售工業區（特）細部計畫案

研議事項

- 一、變更臺北市文山區景美段一小段 448-1 地號等 49 筆土地道路用地、第四種住宅區為第四種住宅區、道路用地及廣場用地細部計畫案
- 二、修訂「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」案

壹、審議事項

審議事項一

案名：修訂「臺北市大同區圓環段三小段 560 地號等保存區（陳德星堂）細部計畫案」內回饋計畫規定案

案情概要說明：

- 一、申請單位：財團法人陳德星堂
- 二、法令依據：都市計畫法第 24 條

三、計畫緣起

市定古蹟「陳德星堂」依市府 107 年 10 月 17 日府都規字第 10760425381 號公告「擬定臺北市大同區圓環段三小段 560 地號等土地保存區(陳德星堂)細部計畫案」規定，容積率 560%，其中超出 392%部分容積之 1/2 應訂定相關回饋與查估作業流程後，回饋予本市，挹注「臺北市都市更新基金」，並優先辦理。

前開細部計畫公告實施後，本案古蹟土地容積迄今無法完成銷售，經土地所有權人檢討係因優先辦理階段之容積，需比照「都市計畫容積移轉實施辦法」，由市府委託 3 家以上專業估價者查估接受基地移入容積之價金後據以辦理回饋，導致估價後之回饋金金額與其以市場銷售合約金額或有不同，使土地所有權人承受風險，另外，同一筆買賣契約內有兩種不同計算及計價方式，也致使本案優先辦理階段之容積移轉作業無法與公共設施保留地容積移轉、一般古蹟土地容積移轉（無須估價回饋）及大稻埕容積移轉競爭。

土地所有權人鑑於 107 年 10 月 17 日公告之細部計畫案內相關之回饋計畫規定，有其窒礙難行之處，致申請移轉作業難以執行，影響回饋計畫的落實，爰依都市計畫法第 24 條規定，申請修訂細部計畫回饋計畫內容，以建立更明確可執行之計算與繳納方式。

四、計畫範圍、面積及權屬

本計畫區位於大同區平陽街北側、蓬萊國小南側，面積為 3,522.00 平方公尺，土地均為財團法人陳德星堂所有。

五、計畫內容：詳計畫書。

六、公開展覽

(一) 本案自 109 年 10 月 23 日起至 109 年 11 月 21 日公開展覽 30 天，並以 109 年 10 月 22 日府授都規字第 10930690744 號函送到會。

(二) 市府於 109 年 11 月 4 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：無。

決議：本案依公展計畫書，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。

審議事項二

案名：變更臺北市中山區大佳段二小段 991 地號等汽車修護展售工業區為汽車修護展售工業區（特）細部計畫案
案情概要說明：

一、申請單位：萬順投資股份有限公司

二、法令依據：都市計畫法第 24 條

三、計畫緣起：

本案基地使用分區為汽車修護展售工業區，依 95 年 08 月 31 日府都規字第 09503566100 號公告實施「變更臺北市濱江街汽車修護專用工業區內第二種工業區為汽車修護展售工業區計畫案」規定，基地作汽機車修護、銷售、展示之使用樓地板面積，應達總樓地板面積 $\frac{2}{3}$ 以上，汽車展示、銷售之面積不得超過總樓地板面積 $\frac{1}{3}$ ，以形塑汽車買賣修護產業複合使用之空間。本基地於 100 年申請建造執照，並於 105 年取得使用執照在案。

土地所有權人考量汽車產業發展變化迅速，為增加產業進駐彈性，促進產業轉型，故依都市計畫法第 24 條規定，申請本細部計畫變更。

四、計畫範圍及權屬：

(一) 本計畫區位於中山區濱江街與大直橋引道交叉口東北角，南臨濱江街，北臨高速公路。

(二) 面積 2250.36 平方公尺，皆為私有土地，所有權人為萬順投資股份有限公司。

五、計畫內容：詳公展計畫書、圖。

六、公開展覽：

(一) 全案自 109 年 10 月 27 日起至 109 年 11 月 25 日公開展覽 30 天，並以 109 年 10 月 26 日府都規字第 10930879534 號函送到會。

(二) 市府於 109 年 11 月 11 日舉辦公展說明會。

七、公民或團體意見：無。

決議：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。

貳、研議事項

研議事項一

案名：變更臺北市文山區景美段一小段 448-1 地號等 49 筆土地道路用地、第四種住宅區為第四種住宅區、道路用地及廣場用地細部計畫案

說明：

一、提案單位：臺北市都市更新處

二、本案市府以 109 年 11 月 13 日府都規字第 1093101569 號函送資料到會。

研議意見：本案同意市府所提研議內容。

研議事項二

案名：修訂「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」案

說明：

一、提案單位：臺北市政府都市發展局

二、本案市府以 109 年 11 月 27 日府都築字第 1093122564 號函送資料到會。

研議意見：本案同意市府所提研議內容。

委員發言摘要

張治祥委員

有關本次增訂類似畸零地調處機制，個人無意見。至於討論議題二擬明定山限區範圍不適用補領使照簡化程序之限制，早年未領得使用執照的老舊建築，避免藉由補領使照簡化程序造成未來改建形成大量體的建築，方向上贊成，但從另一個角度思考，這些在都市計畫發布之前的老舊建築物，相對後來有領使用執照的建築物更為老舊，卻無法享受危老獎勵，在民眾的感受上，可能會有公平性的疑慮，市府是否有較折衷的條件提供民眾選擇。

潘一如委員

1. 山坡地開發建築管制規定，當初訂定明確的相關規範，是因為山坡地的開發與都市計畫一般的街區開發狀況完全不同，不管是建築高度、坡度管制、水土保持管制、人行退縮管制都與市區有不同的考量，個人認為危老獎勵當初訂定應是為市區內需加速更新的老舊房舍而設計。
2. 個人贊成市府本次所提類似畸零地調處機制之增訂及明訂山限區範圍規定不適用補領使照簡化程序，但個人認

為危老應排除山限區之適用，當初山限區訂定開發建築的準則，是為了保障山坡地整體開發的總量、風貌、安全，是脫開都市計畫一般市區建築規範來考量，所以危老獎勵這種高額的容積獎勵，個人認為在山限區不應該適用。

都市發展局回應

1. 有關張治祥委員所提，山開規定第一條第七款規範，舊有合法建築物以不逾其原建築面積及高度範圍申請開發，主因是其沒有使用執照，故僅得以舊有合法建築物去認定，但是市府並未排除其不得補領使用執照，若其補領使用執照後代表其建物結構安全，也有相關的平、立面圖，就可以改依第一條第六款申請開發，並適用第二種住宅區 120%之容積率，但補領使用執照後，建物結構已安全，即不符危老之條件，應不適宜馬上再申請適用危老獎勵。
2. 山坡地第二種住宅區的建築類型有很多樣態，也有四、五層之公寓，這些建築如果本來就有建造執照或使用執照且屋齡也超過 30 年，因為都市更新有排除山限區，但危老沒有，而且危老有時效性，還是會有一些山坡地的住宅區可能有申請需要，臺北市老舊建築物更新的通案性問題就是四、五層老舊建物改建困難，市府還是希望有一些外部的支持、資源來鼓勵，所以危老並沒有排除山限區的適用，只是不能結構補強補領使用執照後，馬上又要申請危老。

參、散會(下午 15 時 30 分)

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774次會議
時間：109年12月10日（四）下午2時0分
地點：市政大樓2樓北區N206會議室
主席：彭義主任委員振聲 紀錄彙整：張厚伶

委員	簽名	委員	簽名
陳副主任委員志銘	(請假)	曾委員光宗	(請假)
邱委員裕鈞	(請假)	黃委員台生	黃台生
白委員仁德	白仁德	王委員介巨	(請假)
宋委員鎮遠	宋鎮遠	林委員志峯	林志峯
潘委員一如	(書一如)	陳委員家豪	黃美辰代
何委員芳子	何芳子	張委員治祥	張治祥
周委員吳伶	(請假)	林委員崇傑	劉寶毅代
徐委員國城	徐國城	陳委員學台	陳學台
郭委員中端	(請假)	劉委員銘龍	劉銘龍
劉委員玉山	劉玉山		

列單 席位	姓 名	列單 席位	姓 名
都市發展局	邱志強	財政局	
	薛志強	交通局	蔡子騁
產業局	陳妍靜	文化局	林如寧
更新處	何沛芳	新工處	陳永邦 林振榮
公園處	郭蘭香	建管處	謝志強
政風處	吳冠毅	財團法人 陳德星堂	朱浩綱 陳清英
副主辦辦公室	謝美娟	萬順投資公司	黃子立
民意代表		都委會	劉奇玲 謝明 廖志強 胡社豪 吳國堂 謝榮雄