

臺北市都市計畫委員會第 792 次會議紀錄

時間：中華民國 111 年 5 月 5 日（星期四）下午 2 時 30 分

地點：市政大樓 N206 審議室（視訊會議）

主席：彭兼主任委員振聲

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、臺北市北投區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案內編號「細北 02」等 17 案暨修訂相關管制規定案
- 二、修訂「長春路北側、慶城街兩側土地」金融服務專用區細部計畫案內金融服務專用區（一）容積獎勵回饋相關規定案
- 三、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
- 四、劃定臺北市中正區中正橋牽引道周邊更新地區及訂定都市更新計畫（含部分中正-4 更新地區都市更新計畫）案

壹、審議事項

審議事項一

案名：臺北市北投區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）

案內編號「細北 02」等 17 案暨修訂相關管制規定案

案情概要說明：

一、辦理單位：臺北市政府

二、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

三、辦理歷程

- (一) 「臺北市北投區都市計畫主要計畫案（第二次通盤檢討）案」及「臺北市北投區都市計畫細部計畫案（第二次通盤檢討）案」，前經 109 年 5 月 21 日臺北市都市計畫委員會第 765 次會議審決修正通過，主要計畫並經 110 年 12 月 7 日內政部都市計畫委員會第 1003 次會議審決修正後通過。
- (二) 依前揭內政部都委會決議(略以)：「本通盤檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，經本會審決通過後，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」。
- (三) 市府爰依前揭內政部都委會決議辦理主要計畫案內編號「主政 01、主政 05、主榮 03、主宮 02、主宮 03、主北 02、主北 03、主北 04、主陽 07、主桃 01、主關 01、主關 02」等 12 案重新公開展覽事宜。其中，配合上開主要計畫案內編號「主政 01、主北 02、主北 03、主北 04、主桃 01」實際管制需要，擬定細部計畫（編號「細北 04-1、細北 04-2、細北 04-3、細北 05、細北 06、細桃 01、細政 04、細政 05、細榮 01、細宮 01、細關 01」）案。
- (四) 另除上述配合主要計畫新增細部計畫外，變更內容「細北 02、細北 03、細北 07、細政 03、細政 06、細

政 07」等 6 案，以及 109 年 5 月 21 日臺北市都市計畫委員會第 765 次會議審議通過之修訂石牌綠地系統之土地使用分區管制規定、調整山限區範圍及都市更新單元範圍、新增臺北大眾捷運股份有限公司之「交通用地」（北投機廠）之使用項目等，因超出原公開展覽範圍，故依法定程序重新辦理公開展覽。

四、計畫內容：詳計畫書、圖。

五、公開展覽：

（一）本案自 111 年 3 月 17 日起至 111 年 4 月 15 日公開展覽 30 天，並以 111 年 3 月 16 日府都規字第 11130188734 號函送到會。

（二）市府於 111 年 4 月 7 日召開公展說明會。

六、公民或團體意見：共 6 件。

決議：

一、本案除編號細北 04-2 市有土地，依本次會議當日市府所提，將配合主要計畫待提內政部都委會審議調整，不另擬定細部計畫外，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。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	臺北市北投區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案內編號「細北02」等17案暨修訂相關管制規定案		
編號	1	陳情人	臺北市私立薇閣國民小學

<p>位置</p>	<p>薇閣小學校地西側土地</p> 
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>「臺北市北投區都市計畫細部計畫〈第二次通盤檢討〉案」-第8頁擬定編號「細北04-1」擬定理由及管制及相關規定 4. 本案土地僅得作校園操場及開放空間使用，不得配置建築物，惟校內老樹保存須作必要之調整且經「臺北市樹木保護委員會」審議通過者不在此限。 為考量學校永續發展及教學需求，建請不限制該土地地下層建物配置，未來得設置地下停車場、地下運動場域等。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、 本案編號「細北04-1」變更為文教區，依私立學校法等相關規定，薇閣育幼院於41年5月買賣取得本案土地，符合私有土地所有權人於都市計畫劃設為公共設施用地前，已存在使用之情事，依都市計畫法得繼續為原來之使用，故變更為文教區(供私立薇閣中小學使用)免予回饋。</p> <p>二、 查本案土地僅得作校園操場及開放空間使用，不得配置建築物之規定係為維持地面空間開放性及通透性，本案既經陳情人說明擬作「地下停車場」及「地下運動場域」等設施，考量地下層之設施物並未影響地面層景觀，基於學校整體規劃需求，建議採納陳情意見，未來得於變更範圍內之地下層作停車場及運動設施使用。</p>

委員會 決議	<p>一、 本案除編號細北04-2市有土地，依本次會議當日市府所提，將配合主要計畫待提內政部都委會審議調整，不另擬定細部計畫外，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>		
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>第1次陳情</p> <p>臺北市政府都市發展局111年4月12日北市都規字第1110112804號函轉財政部國有財產署北區分署111年4月1日台財產北改字第11150003980號函(摘錄說明二(一)、(三)、(四))文字：</p> <p>(一)主政01、細政04、細政05:範圍內涉本署經管秀山段二小段990-15、990-6、990-16地號國有土地，使用分區為「第三種住宅區」、「機關用地」擬變更為「第三種住宅區(特)」，本分署原則尊重變更內容，惟本分署無相關預算得以繳納代金，爰以回饋土地方式辦理。</p> <p>(三)細政06:範圍內涉本署經管新民段四小段62地號1筆國有土地，擬維持現行之特定休閒旅館住宅專用區，後續不納入本次變更範圍，本分署原則尊重變更內容。</p> <p>(四)細政07:範圍內涉本署經管新民段三小段356、381、384、387-1地號4筆國有土地，使用分區為「市場用地」擬變更為「第二種住宅區(特)」，請說明回饋內容，以憑研處。</p>		
市府 回應說明	<p>一、主政01、細政04、細政05：可採回饋土地之方式辦理。依照規定，配合取消市地重劃開發之規定，建築基地開發應回饋30%公共設施用地，回饋面積過小至無法回饋土地者，經市府同意得以代金(市價查估)方式辦理，原則尊重國產署北區分署意見。</p> <p>二、細政06：財政部國有財產署北區分署意見與本案內容相符，故維持公展方案。</p> <p>三、細政07：本案變更內容係變更「市場用地」為「第二種住宅區(特)」，本案應依本市通案性原則回饋30%土</p>		

	地，並規定（略以）：「1. 本變更範圍土地後續應另案擬定細部計畫，並應以市地重劃方式辦理。2. 本案應依本市通案性回饋原則回饋30%土地，回饋細節另於細部計畫內載明。」爰本案變更回饋內容應以前開規定辦理。		
訴求意見 與建議	<p>第2次陳情 （111年5月3日台財產北改字第11100129970號函）摘錄文字：</p> <p>二、本次會議涉本署經管國有土地為審議事項一、臺北市北投區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案內編號「細北02」等17案暨修訂相關管制規定案，謹提供本分署意見如下：查本案變更內容涉本署經管國有土地為編號主政01、主關01、細政04、細政05、細政06、細政07共6案，請參本分署111年4月1日台財產北改字第11150003980號函意見。</p>		
委員會 決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	陳○豪
位置	<p>北投區大業段一小段249等地號(光明路131巷內土地)</p> 		
訴求意見 與建議	<p>主旨：有關臺北市北投區都市計畫細部計畫第2次通盤檢討細北2「P20道路用地都市更新計畫變更」案，茲請 貴府應將本人所有之相鄰土地併求納入計畫範圍內，</p>		

	<p>前開都市計畫中應留設計畫道路鄰接本人之土地供通行，以維護所有權人之權益，詳如說明，請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、旨揭都市計畫變更案，依貴府公展說明會之簡報內容，其變更都市計畫範圍，未將本人所有之同地段249地號土地劃入計畫範圍內，未全部納入，如此將造成該地號大部分土地成為無鄰接計畫道路之裏地，影響本人權益甚鉅。</p> <p>二、貴府若依旨揭都市計畫變更案範圍辦理，而未作區域整體道路交通系統考量。使249地號等數筆土地形成無計畫道路可通行之裏地、畸零地，不僅未考量相鄰土地、建物所有權人進出通行之權益，亦造成未來土地無法申請建築利用，明顯違反都市計畫及建築相關法令。</p> <p>三、茲請 貴府應考量都市計畫整體規劃及周延性，對同地段相鄰土地所有權人之權益，應將本人所有之相鄰土地併案納入計畫範圍內；須於前開都市計畫，留設供通行之計畫道路鄰接本人之土地以維相鄰土地地主權益。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、有關「細北03」變更範圍內（本市北投區大業段一小段249地號土地）係因部分土地基於文資七虎公園範圍完整性，變更「第三之一種住宅區」為「公園用地」，另為避免損及土地所有權人權益，剔除 P20更新單元範圍，並以容積調派方式將「第三之一種住宅區」變更為「公園用地」之容積率以容積調派方式調整至同筆地號土地，並變更其分區名稱為「第三種住宅區（特）」。</p> <p>二、另有關陳情建議增設計畫道路供內側第三種住宅區（特）指定建築線一節，因該等土地有指定建築線及通行需求，爰本府108年6月5日邀集地主、府內、外相關單位與會研商，討論整體路型規劃，由本市北投區大業段一小段251及263地號等2筆土地劃設8公尺道路用地，供該等土地指定建築線及出入通行需求。</p> <p>三、查 P20更新單元係源於臨光明路側之早期劃設公共設</p>

	<p>施用地業經本府目的事業主管機關檢討已無開闢使用需求，另為保存七虎籃球場歷史建築，促進該地區之發展及合理土地使用，故併同周邊計畫道路變更都市計畫，納入都市更新單元，並由更新單元內之土地所有權人回饋(40%)負擔更新後公共設施。至有關陳情建議納入更新單元一併規劃，考量案址原屬「第三之一種住宅區」及「第三種住宅區」，依現行法令規定即可開發，如納入上開更新單元內，土地所有權人均應負擔公共設施，不利土地所有權人權益，爰陳情建議不予採納。</p>		
委員會 決議	同編號1。		
編號	4	陳情人	中租建設開發股份有限公司
位置	<p>珠海市場預定地</p> 		
訴求意見 與建議	<p>案涉本次通盤檢討「細政07」珠海市場預定市場用地變更案，僅代表中租建設(土地所有權人之一)表示願依法配合相關規定，以利推動解編。</p> <p>惟考量個案迄今20餘年間置，土地權屬公私夾雜下，貴府權屬50%以上，另提以下訴求，以回復土地所有權人權益及地方發展：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 以「公辦」市地重劃辦理 2. 加速廢止徵收程序 		

以上，建請貴府參酌。

主旨：陳情「臺北市北投區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案內編號『細北02』等17案暨修訂相關管制規定案」變更編號「細政07」珠海市場預定市場用地變更案

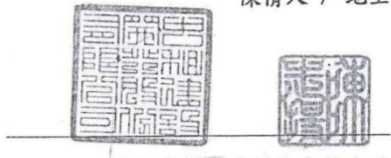
說明：依111年3月16日府都規字第11130188731號及府都規字第1113022197號公告公開展覽，案涉我司權益，陳述意見詳如附件。

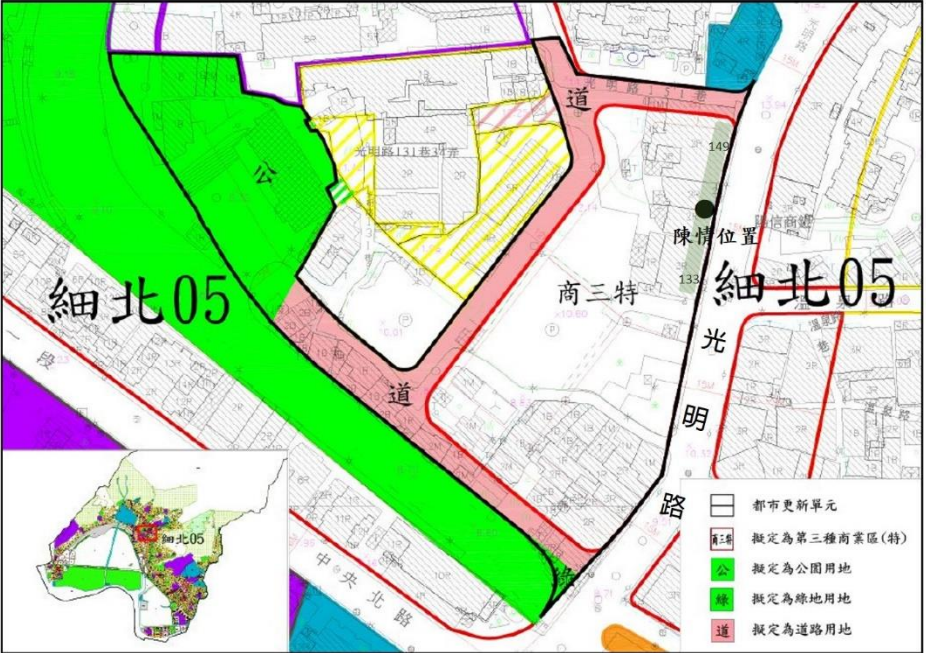
【地主陳情函】珠海市場預定用地

本案涉「臺北市北投區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案內編號『細北02』等17案暨修訂相關管制規定案」變更編號「細政07」珠海市場市場用地變更，我方係為土地所有權人之一願依法配合相關規定，盼循共好原則推動用地變更、共同促進區域發展。


經查本案基地自77年徵收後，因徵收後未開闢業於82年發還原地主，迄今20餘年嘗試多次公私合作皆未果。案經110年4月19日、110年6月29日及111年1月24日相關利害人研商，再次確認權責機關市場處無開闢計畫。考量土地權屬公私夾雜且分佈零散，次查本案基地面積50%以上權屬貴府，爰請考量當初設為「市場預定用地」後，卻多年土地閒置情況下，我方希冀貴府積極依專業及權屬負責，於100%所有權人同意下，用地變更外以「公辦」市地重劃辦理。

承上，查本案徵收完成時間早於土地徵收條例制定時間（89年），爰徵收取得土地因已逾土地法第219條第1項所規定時限，依同條第2項之規定視為放棄收回權，已無原土地所有權人依徵收價額收回其土地之疑慮；另查按「土地徵收作業手冊」所述原土地所有權人申請期限，得撤銷或廢止徵收原因事由發生日在87年8月17日內政部函頒「撤銷土地徵收作業規定」以前者，請求撤銷或廢止徵收之期限為95年1月2日，故本案已無原土地所有權人得申請撤銷或廢止之情事。是以雖解編用地須依土地徵收條例第49條辦理廢止徵收程序，惟建請貴府考量個案情形，積極加速辦理作業程序。

	<p>在此誠請貴府考量地方發展及公私地主共好原旨，請即依循以本次台北市北投區通盤檢討，輔導案址用地解編與變更，且考量個案迄今土地閒置已久，<u>請貴府以「公辦」市地重劃辦理外，積極「加速廢止徵收程序」，以利本案後續推動，以復土地所有權人權益及地方發展，誠請貴府與都委會委員參酌。</u></p> <div style="text-align: right;"> <p>陳情人 / 地主</p>  <p>中租建設開發股份有限公司</p> </div> <p>中 華 民 國 1 1 1 年 0 4 月 1 3 日</p>		
市府 回應說明	<p>一、有關市地重劃應依《平均地權條例》第56條及《市地重劃實施辦法》相關規定及作業程序辦理檢討。</p> <p>二、案址經土地所有權人多次陳情市場用地應予解編，都發局111年1月24日邀集相關單位與土地所有權人召開「珠海市場用地變更第二次研商會議」，考量本案業經本市市場處表示無開闢計畫，故依毗鄰分區將市場用地變更為第二種住宅區(特)，後續由土地所有權人以市地重劃方式辦理。</p> <p>三、有關公辦市地重劃及廢止徵收程序一節，非屬都市計畫通盤檢討範疇，相關陳情意見將轉請本府地政局土地開發總隊、本市市場處辦理。</p>		
委員會 決議	同編號1。		
編號	5	陳情人	丁○利
位置	光明路149-133號		

	
訴求意見 與建議	<p>提案人:北投2號機關用地，光明路149-133號臨路商戶</p> <p>細北05計畫案於民國93年即列入指定更新單元，惟更新計畫卻難以推動，究其原因在整合困難，本更新單元面積共1.99公頃，概分為三部分地主：</p> <p>A. 市有地持42%</p> <p>B. 一銀持有地47%</p> <p>C. 臨光明路商店戶持有11%(實際上約8%)</p> <p>每次整合協調皆不見大地主與會表達意見，僅針對臨路商戶依回饋制度作協商，建議A、B兩大地主皆應聚合討論。本單元更新計畫難以整合，可分為兩不急，一不願，即A市有地無論任何回饋都是左手換右手，其次B地主一銀，早期接收日本第一勸業銀行資產，似乎任何回饋都無動於衷，再來一不願，即指臨光明路之商戶這些建物皆民國37年即為存在之合法建物，從民國45年被劃禁又經解編，也一直没有變化，只是從原來的臨路商業街，變更新後的商業區，唯一改變的是更新後要配合A、B兩大地主回饋48%，從前的土地經70年禁錮到恢復竟然要被扣掉一半土地，試問將心比心有誰願意呢？</p> <p>如上所述:只要將C部分臨路商戶約8%復其原本商業區專案免於回饋(限民國45年前之臨路合法建築)再與A、B佔90%地主一起更新，相信整合必將很快完成。</p>

<p>市府 回應說明</p>	<p>一、查本市北投區 P20道路用地附近地區係自本府59年7月4日府工二字第29248號公告「變更台北市士林區、北投區都市計畫公共設施用地（通盤檢討）案」變更部分「機關用地」為「停車場用地」，另於72年7月8日府工二字第25180號公告「修訂北投區新北投火車站暨附近地區（3-1、34號道路以南20、17號道路以東）細部計畫（通盤檢討）案」變更部分「機關用地」為「加油站用地」及「公車調度站用地」，嗣經目的事業主管機關評估前開公共設施用地已無開闢需求，考量該地區周邊地區現況都市發展需要，期透過都市計畫法定程序劃定都市更新地區，加速地方發展，故本府於93年6月研擬「變更臺北市北投區二號機關用地及 P20號道路用地附近地區主要計畫案」及94年1月研擬「擬（修）訂臺北市北投區二號機關用地及 P20號道路用地附近地區細部計畫案」，該計畫案業經內政部都市計畫委員會93年3月2日第580次會議審決，並規定本案俟實施者依內政部審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，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。惟前開都市計畫案自本府93年研擬都市計畫書、圖至今，尚待地區土地所有權人整合都市更新事業。</p> <p>二、有關本案陳情部分臨路商戶變更為商業區得專案免於回饋一事，本府基於協助、輔導立場，依本市通案性規定公共設施用地變更為商業區回饋40%土地、住宅區變更為商業區回饋20%之通案回饋原則，並參考土地所有權人之建議，就前開案公共設施區位（道路配置）、回饋比例、更新單元範圍調整、商業區容積率等事項研議，經研議後不宜調降地區公共設施服務水準，故在區內公共設施用地面積不調整下，另就回饋土地差額之容積調派至商業區土地內，提高商業區容積率以為回應，以落實都市計畫公平負擔，爰陳情意見建議不予採納。</p>
<p>委員會</p>	<p>同編號1。</p>

決議			
編號	6	陳情人	臺灣土地銀行股份有限公司
位置	<p>細政06 新民段四小段69地號 及崇仰段一小段131-1地號</p> 		
訴求意見 與建議	<p>臺北市政府都市發展局111年4月18日北市都規字第1110113723號函轉臺灣土地銀行股份有限公司111年4月12日總產非自用字第1110006377號函(摘錄說明二)文字：</p> <p>二、旨揭都市計畫通盤檢討案內，有關臺北市北投區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案-編號「細政06」案，涉及本行土地之都市計畫土地使用分區變更，茲檢陳本行意見如下：</p> <p>(一)本案目前計畫道路地形筆直，而預計變更之道路地形明顯較為曲折，道路範圍變更導致未來交通通視性變差，建請主管機關就變更後之交通通視性採取對應之改善措施。</p> <p>(二)參酌主管機關提供之資料，本次道路位置調整所涉及之土地，僅本行所有之臺北市北投區新民段四小段69地號及崇仰段一小段131-1地號等2筆土地，使用分區由「特定休閒旅館住宅專用區」變更為「道路用地」，變更面積約計達190.28平方公尺，變更範圍內其餘公、私有土地之分區變動，均由「道路用地」變更為可建築用地。此有損及本行財產權益之虞，主管機關對此能否有相應之救濟措施？</p>		

	<p>(三)查主管機關於本次「臺北市北投區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)」變更案「柒、事業及財務計畫-註1」中註稱：「有關本案計畫範圍內各項公共設施用地之土地使用，除另有規定，私有土地以徵購為原則。」；另於「表11本次檢討開發經費表」中載明，「道路用地(細政06)」之土地取得方式為「由所鄰基地開發時依臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定辦理開闢。」。經查參「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」(以下簡稱「臺北市山開規定」)第3點規定，「基地臨接未開闢都市計畫道路部分，申請者應自行開闢完成並供公眾通行為原則。」。基於本案變更為「道路用地」之臺北市北投區新民段四小段69地號及崇仰段一小段131-1地號等2筆本行土地，部分範圍已鋪設柏油，倘土地使用分區變更為「道路用地」後，是否屬「臺北市山開規定」所稱之「未開闢都市計畫道路」，請主管機關先行協助釐清。惟所鄰基地日後開發時依據「臺北市山開規定」倘無須開闢「該69地號及131-1地號等2筆道路用地已鋪設柏油部分」，依據「本變更案-柒、事業及財務計畫」註1所稱，既無「另有取得規定」，主管機關是否即應以「徵購」方式取得本次使用分區由「特定休閒旅館住宅專用區」變更為「道路用地」之臺北市北投區新民段四小段69地號及崇仰段一小段131-1地號等2筆土地已鋪設柏油部分？</p> <p>(四)綜上，基於都市計畫之土地使用分區及計畫道路範圍本係主管機關權責，本行予以尊重。惟本行為財政部100% 持股之公股銀行，負有維護行產權益即維護全體國民利益之責，本次計畫道路位置調整，僅將本行「原可建築土地」變更為道路用地，損及本行財產權益。是以，本案道路範圍及土地使用分區變更請主管機關依據實際地形及公平原則辦理，並就分區變更後鄰地開發無須辦理開闢之土地部分，改以「徵購」方式取得。</p>
市府 回應說明	<p>一、 本案依現況道路修正都市計畫說明：</p> <p>1. 本案前經本府97年3月4日府都規字第09730017400號公</p>

	<p>告「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」編號政十一變更案依實際道路開闢情況修正計畫路線。</p> <p>2. 經民眾110年2月26日陳情本案現況道路路型與97年通盤檢討案計畫圖不符，考量本案計畫道路路型影響周邊土地所有權人開發權益，經都發局110年9月10日「本市北投區銀光巷計畫道路位置調整第二次研商會議」結論：「(二)依據本府97年3月4日府都規字第09730017400號公告實施臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案內『政11』變更案將計畫道路調整為道路實際位置之旨意，經地政局土地開發總隊與本局都市測量科至現場會勘，提出土地使用分區變更建議，並經本案出席之多數土地所有權人表示同意變更，……。」</p> <p>3. 本案經本府地政局土地開發總隊與本府都市發展局局至現場會勘，提出土地使用分區變更建議，將計畫道路調整為道路實際位置。依本府地政局土地開發總隊110年8月18日北市地發控字第1107017322號函附件內容調整計畫道路路型。</p> <p>二、考量97年通盤檢討案其道路用地取得方式係徵購，為保障土地所有權人權益，爰配合修正事業及財務計畫取得方式為徵購，惟後續開闢方式是否依「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」辦理，應視後續鄰地開闢情形審認，爰陳情意見建議採納。</p> <p>三、至有關本案交通通視性應採取對應之改善措施及計畫道路開闢認定一節，非屬都市計畫通盤檢討範疇，相關陳情意見將轉請本府交通局、本府工務局新建工程處辦理。</p>
委員會 決議	同編號1。

審議事項二

案名：修訂「長春路北側、慶城街兩側土地」金融服務專用區細部計畫案內金融服務專用區(一)容積獎勵回饋相關規定案

案情概要說明：

- 一、申請單位：中泰賓館股份有限公司
- 二、辦理單位：臺北市政府
- 三、法令依據：都市計畫法第 24 條
- 四、計畫緣起：

市府 92 年 5 月 6 日公告實施之「擬訂『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內『長春路北側、慶城街兩側土地』金融服務專用區細部計畫案」規定，為達成本地區朝向國際金融、辦公中心發展目標，中泰賓館股份有限公司提供額外的回饋項目，則金融服務專用區(一)、(二)得增加容積 25%之容積數獎勵。

前述回饋項目包括本案開始營運後 15 年內，每年免費提供商務旅館 365 房次、金融會議中心 16 天、金融展示中心 16 天、金融交誼中心 25 天予市政府作公務或社會公益使用及維護管理基地周邊人行道、公園等項目。其中中泰賓館公司與市府前於 100 年 6 月 30 日就前述提供商務旅館、金融會議中心、金融展示中心、金融交誼中心予市政府之回饋內容訂定使用契約，並自 103 年起履行回饋內容迄今(110 年 12 月底)。

惟 108 年起，因新型冠狀病毒疫情重創全球經濟，連帶衝擊飯店旅遊業，市府亦因防疫因素減少實體會議召開，致前開回饋項目未能充分利用。為確實完成回饋內容，避免旅館業者之經營影響回饋項目之執行，擬修訂前述每年免費提供商務旅館 365 房次、金融會議中心 16 天、金融展示中心 16 天、金融交誼中心 25 天之回饋方式，改以代金繳納剩餘年期部分，爰依都市計畫法第

24 條規定，辦理細部計畫變更。

五、計畫範圍及面積：

計畫區位於敦化北路、慶城街、長春路所圍地區內，
面積共計 14,093 平方公尺。

六、計畫內容：詳計畫書。

七、公開展覽：

(一) 全案自 111 年 3 月 18 日起至 111 年 4 月 16 日公開
展覽 30 天，並以 111 年 3 月 17 日府都規字第
11130022534 號函送到會。

(二) 市府於 111 年 3 月 30 日舉辦公展說明會。

八、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。

審議事項三

案名：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

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（含未開闢計畫道路），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，辦理本次劃定更新地區及擬定都市更新計畫。

四、更新地區範圍、面積及權屬

- (一) 本更新地區範圍為大安區敦化南路二段以東、樂業街以西、敦化南路二段 293 巷南側 2 個完整街廓。
- (二) 面積 6,231 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 95.55%、私有土地佔 4.45%。
 - 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、公開展覽

- (一) 本案自 111 年 3 月 11 日起至 111 年 4 月 9 日公開展覽 30 天，並以 111 年 3 月 8 日以府都新字第 11160042224 號函送到會。
- (二) 市府於 111 年 3 月 30 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：4 件。

決議：

- 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，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、有關委員、里長與地區民眾所提建議，包括未來辦理更新時一併檢討評估是否取消基地內東西向計畫道路，調整增加南、北、東側道路用地寬度及留設人行與開放空間、地面層商業活動延續、基地內受保護樹木調查與維護、停車場出入口設置區位與動線、提供里民活動場所及供公眾使用停車位等建議，請申請單位納入後續辦理都市更新之規劃及都市設計審議參考。

三、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

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203地號等14筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案		
編號	1	陳情人	行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處
訴求意見與建議	經查旨案擬劃定更新地區南北兩側毗鄰之計畫道路及附屬工程尚未開闢完成，且其中多筆土地未經大府辦竣徵收及撥用，包含本處經管同小段 225、218、266 地號等 3 筆農田水利事業作業(特種)基金所轄管，屬須依農田水利法第 23 條規定辦理有償撥用之土地，建請一併劃入更新地區範圍內整體規劃合法取得土地使用權源，以符管用合一，避免未來辦理開闢計畫道路時產生用地取得問題。		

市府 回應說明	<p>為利於周邊道路開闢及土地取得，後續本案更新地區範圍除將擴大納入行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處經管土地外，同時考量一致性及更新地區範圍完整性，將一併納入南北兩側之道路用地，包含學府段一小段201、201-1、202、204、206、211、217、218、219、224、225、228、229、236、238、264及266地號等17筆土地，合計面積為948平方公尺，使周邊道路系統得完整開闢。</p>		
委員會 決議	<p>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，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、 有關委員、里長與地區民眾所提建議，包括未來辦理更新時一併檢討評估是否取消基地內東西向計畫道路，調整增加南、北、東側道路用地寬度及留設人行與開放空間、地面層商業活動延續、基地內受保護樹木調查與維護、停車場出入口設置區位與動線、提供里民活動場所及供公眾使用停車位等建議，請申請單位納入後續辦理都市更新之規劃及都市設計審議參考。</p> <p>三、 公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。</p>		
編號	2	陳情人	高○雪
訴求意見 與建議	<p>一、 本案北側基地臨敦化南路二段 293 巷，且原台電、水利會及軍備局管有土地上，密佈 60 年以上老樹，有五色鳥，台灣藍鵲、小老鷹等鳥類棲息，於台北市而言，極為難得生態應予保留。</p> <p>二、 293 巷僅為 5 米巷道，建議北側基地臨 293 巷土地，宜退縮 10 米以上建築，既可保留老樹，且能避免影響居民之日照權，引起糾紛。</p> <p>三、 施工期間，因 293 巷僅為 5 米巷道，北側基地施工圍籬應退縮 8 米以上，且施工車輛勿從此巷道進出，以免滋生交通事故及影響居民安寧。</p> <p>四、 檢附照片 4 張。</p>		

2022/4/7 下午2:53

IMG20220324094306.jpg



2022/4/7 下午2:53

IMG20220324172723.jpg



2022/4/7 下午2:53

IMG20220324172732.jpg



	<p>2022/4/7 下午2:58</p> <p>IMG20220324094207.jpg</p>  <p>OPPO R11s 大安區</p> <p>https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/KtbxLrjCMlrPHpBJrqVFjpVxZqJWRjpwqxq?projector=1&messagePartId=0.1</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、有關樹木保留及綠化空間維持，後續將於都市更新事業計畫詳實檢討，如經查範圍內有受保護樹木則需依臺北市樹木保護自治條例規定規劃保留。</p> <p>二、經查敦化北路二段293巷屬6公尺計畫道路，依臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則應退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺以上無遮簷人行步道，惟實際退縮規劃應納入都市更新事業計畫審議。</p> <p>三、前述綠化空間維持及退縮空間規劃相關內容，後續將於都市更新事業計畫檢討，且須經臺北市都市設計及</p>

	<p>土地使用開發許可審議委員會及臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，始得核發建築執照。</p> <p>四、有關施工圍籬部分，後續將依營造安全衛生設施標準、臺北市建築物施工中妨礙交通及公共安全改善方案及營建工程空氣汙染防制設施管理辦法等規範內容辦理。</p> <p>五、為降低工程施工期間對交通造成之衝擊，並維持交通之安全及順暢，後續將依臺北市工程施工期間交通維持作業辦法規定，於工程施工日一個月前，檢具交通維持計畫向本府交通局申請審查，經核定後，應依核定之計畫內容確實執行，始得開始工程之施工。</p>		
委員會決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	臺北市大安區虎嘯里詹仲琪里長
訴求意見與建議	<p>主旨：建請妥善規劃大安區虎嘯里轄內和平新莊(和平東路三段 62 巷 7 號)都更開發案，並納入地方需求，以兼具地區發展。</p> <p>說明：</p> <p>一、旨揭和平新莊原為國軍眷舍，據悉，國軍計畫於該眷舍清空後，產權將移轉住都中心統籌規劃。</p> <p>二、目前住都中心未來規劃方向，雖尚不明確，惟站在長期居住此地區居民之立場，深恐於此精華地段規劃建造社會住宅、國民住宅或合宜住宅，將造成地區扞格。</p> <p>三、旨案距離未來規劃，尚須一段時日，爰期盼能擬定短、中、長期計畫分階段執行，讓該基地在完成規劃前能有效利用，以造福地方。</p> <p>訴求：</p> <p>一、目前該眷舍閒置中，庭院雜草叢生，為避免該基地淪為治安死角及環境髒亂點，短期內建請權責機關能僱工清理環境並定期消毒。</p> <p>二、該基地於住都中心規劃之過渡期間，為免閒置，建議將該基地優先規劃做為停車場及綠地使用，以緩解週</p>		

	<p>邊停車需求及居民休閒空間。</p> <p>三、長期規劃部分，希望納入里內需求創造雙贏局面：</p> <p>(一)虎嘯里內多為商辦大樓且租金昂貴，里民活動場所尋覓不易，壓縮里民活動空間。</p> <p>(二)期盼能提供獨立進出的室內空間(100 坪)及停車位，做為里民辦理活動、休閒及公益講座等場所。</p> <p>四、綜上，懇請長官體恤民情，參採建言，至所企盼。</p>		
市府 回應說明	<p>一、依據111年4月15日由立法委員林奕華服務處召開之協調會，有關環境清理及消毒問題，臺北市後備指揮部已於3月起辦理除草及垃圾清運工作；另環保局亦表示將協助案址噴藥消毒及環境巡查。</p> <p>二、同前協調會決議，考量目前土地仍為國防部軍備局所有，待後續土地移交予國家住宅及都市更新中心後，於更新事業開發前尚有閒置期間，請國家住宅及都市更新中心再行檢討案址暫作停車場使用之議題。</p> <p>三、有關里民活動空間，大安區公所已於111年4月8日北市安民字第1116007440號函表示確有里民活動空間需求，其依前立法委員協調會決議，於111年4月22日召開之公益設施空間討論會，會中包含庇護工場、托嬰中心及區民活動空間等需求單位針對需求面積已達成共識，均可納入，惟前述公益設施仍需循行政程序報本府簽請核准，考量本案更新計畫穩定性，擬於更新計畫中補充敘明：「倘後續因公益設施需求有變，得於更新事業計畫階段依『都市新條例』、『都市更新建築容積獎勵辦法』、『臺北市都市更新自治條例』、『臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點』及『臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或其他公益設施一覽表』規定確認需求。」</p>		
委員會 決議	同編號1。		
編號	4	陳情人	廖○雄

訴求意見 與建議	新建大樓、汽車出入通道不應全部設在樂業街上，不僅增加小街道車流量，同時增加許多汽、機車廢氣排放。影響健康與行人安全巨大。
市府 回應說明	基地目前僅鄰接敦化南路及樂業街，依臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管理要點規定：「(略以) 1. 面臨兩條以上道路(含敦化南北路及仁愛路)之建築基地，其車道出入口不得由敦化南北路及仁愛路進出為原則」，故目前建築模擬規劃設置於樂業街，惟後續預計將基地間及南北兩側 6 公尺道路開闢，將使兩街廓基地均 4 面臨路，可增加車道出入通道之設置彈性，且後續建築規劃應依臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，始得核發建築執照。
委員會 決議	同編號1。

審議事項四

案名：劃定臺北市中正區中正橋牽引道周邊更新地區及訂定
都市更新計畫(含部分中正-4 更新地區都市更新計畫)
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、6 條
- 三、計畫緣起

配合本市長期發展願景，市府針對全市更新地區進行全面檢討，並於 107 年 12 月 10 日發布實施「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」，本案即以該計畫案所劃定之「中正-4-汀州路一段附近更新地區」

(部分)為基礎，並因中正橋牽引道拆除後，周邊地區景觀風貌大幅改善，為建構親水賞景之友善環境，引導地區產業型態轉型，強化地區公共設施機能，以建構適居、親水、人文之城南文藝生活圈，市府爰依都市更新條例第 5、6 條規定劃定更新地區及擬訂都市更新計畫。

四、更新地區範圍、面積及權屬

(一) 本更新地區北起和平西路一段與二段，西臨泉州街，南側至水源路，東至同安街(含汀州路二段以北之中正-4 更新地區)。

(二) 面積 18.16 公頃。

(三) 使用分區

空間區分	使用分區	建蔽率	容積率
廈門街兩側及以東臨 水源路街廓	第二種商業區	65%	630%
重慶南路三段兩側	第三之一種住宅區	45%	300%
水源路(重慶南路三段以西)	第三之二種住宅區	45%	400%
其餘地區	第三種住宅區	45%	225%

(四) 土地權屬及建物權屬

1. 土地權屬：本更新地區土地權屬以私有地為主，面積約 17.04 公頃，佔更新地區面積 91.35%；公有地面積約 1.54 公頃，佔更新地區面積 8.27%；其餘公私共有土地面積約 0.07 公頃，佔更新地區面積 0.38%。

2. 建物權屬：本計畫區盤點共計 23 處公有建物。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽

(一)本案依自 111 年 3 月 11 日起至 111 年 4 月 9 日公開展覽 30 天，並以 111 年 3 月 8 日府都新字第 11160042234 號函送到會。

(二)市府於 110 年 3 月 28 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：無。

決議：有關委員所提公有建築物及土地之活化再利用策略、強化更新地區人行、自行車與河岸地區之串聯、臨河岸側宜居環境形塑、綠堤防(Super Dike)實現之可行性、牯嶺街等重點路段路邊停車空間之取消或減設以營造更友善人行環境、廈門街兩側以留設騎樓為原則維繫慢行之廊帶等意見，請市府檢討後納入都市設計原則，另計畫書內容相關資料除標註來源外，請一併標註資料時間，其餘依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充資料之修正對照表通過。

參、散會(下午 4 時 35 分)

臺北市都市計畫委員會第 792 次會議

時間：111 年 5 月 5 日（星期四）14 時 30 分

地點：市政大樓 N206 審議室(視訊會議)

主席：彭振聲主任委員

紀錄：鍾倫忞技士

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	台北通簽到
	委員	許阿雲	台北通簽到
	委員	陳明吉	台北通簽到
	委員	馮正氏	台北通簽到
	委員	黃台生	台北通簽到
	委員	潘一如	(請假)
	委員	薛昭信	台北通簽到
	委員	陳春銅	台北通簽到
	委員	林靜嫻	(請假)
	委員	林志峯	台北通簽到
	委員	陳家義(黃蕙庭主任秘書代)	台北通簽到
	委員	張治祥	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
都市發展局	總工程司	邵琇珮	台北通簽到
	科長	楊智盛	台北通簽到
	股長	顏邦睿	台北通簽到
	幫工程司	廖偉慈	台北通簽到
	工程員	陳韻玕	台北通簽到
都市發展局 都市規劃科	助理工程員	郭芳瑜	台北通簽到
		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	股長	黃以方	台北通簽到
交通局 綜規科	股長	蔡于婷	台北通簽到
產業局 工商科	科長	徐玉娜	台北通簽到
社會局 綜企科	專員	劉靜燕	台北通簽到
教育局	-	-	-
文化局 文化資產科	助理研究員	陳雅淇	台北通簽到
消防局	-	-	-
臺北捷運公司 事業處	副處長	林繼業	台北通簽到
工務局 新建工程處	副總工程司	林慧忠	台北通簽到
工務局 公園路燈工程 管理處	正工程司	胡士壕	台北通簽到
地政局 土開總隊 重劃科	股長	陳怡安	台北通簽到
	科員	李介中	台北通簽到
都市更新處	副處長	簡慈芳	台北通簽到
更新處 更新企劃科	聘用副工程司	吳函穎	台北通簽到

	聘用規劃師	張喆	台北通簽到
市場處 市場輔導科	聘用規劃師	陳如聖	台北通簽到
停管處	副總工程司	邱璦坤	台北通簽到
交工處	副總工程司	鄭麗淑	台北通簽到
	幫工程司	翁佑甄	台北通簽到
政風處	-	-	-
勞動力重建運用處	臨時人員	李鍵鎮	台北通簽到
副主委辦公室	技監	謝慧嫻	台北通簽到
行政院農田水利署	股長	楊淑苓	台北通簽到
財政部國有財產署北區分署			(書面意見)
國防部軍備局	-	-	-
國防部軍備局 工程營產中心	聘員	胡芷芸	簽到
國家住都中心		洪雙臨	台北通簽到
		陳怡欣	台北通簽到
		胡巖智	台北通簽到
		高偉傑	台北通簽到
台灣電力公司		謝芳琳	台北通簽到
台灣電力公司 台北北區營業處		林佩敏	台北通簽到
中泰賓館股份有限公司		鄧英俊	台北通簽到
		陳建宏	台北通簽到
學邑工程技術顧問公司		蔡佳明	台北通簽到
		許玉融	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	謝佩珏	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	鍾倫忞	台北通簽到