

臺北市都市計畫委員會第 782 次會議紀錄

時間：中華民國 110 年 8 月 12 日（星期四）下午 2 時

地點：市政大樓 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

變更臺北市松山區美仁段一小段 459 地號等土地(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回復原都市計畫)細部計畫案

研議事項

修訂「擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」

壹、審議事項

案名：變更臺北市松山區美仁段一小段 459 地號等土地(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回復原都市計畫)細部計畫案

案情概要說明：

- 一、辦理單位：臺北市都市更新處
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
- 三、計畫緣起：

本計畫範圍前經檢討符合本府 104 年 1 月 20 日公告修訂之「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』」條件，由市府協助實施者申請辦理變更細部計畫，並於 109 年 3 月 6 日以府都規字第 10930082391 號公告實施「變更臺北市松山區美仁段一小段 459 地號等第三種住宅區為第三種住宅區(特)暨修訂第三種商業區(特)土地使用分區管制細部計畫案」。

惟本案仍有部分不同意戶，經與不同意戶協調後仍無法取得其參與都市更新意願，故調整本案之更新單元範圍，調整後更新單元面積為 1,217 平方公尺，未符合前開老舊公寓專案面積應達 2000 平方公尺之申請要件，故依前開市府專案計畫規定辦理回復原都市計畫。

四、計畫範圍及權屬：

(一) 本計畫區位於臺北市松山區南京東路四段、健康路交叉路口西北側街廓內。

(二) 面積 2,005 平方公尺。

(三) 土地權屬：計畫範圍內皆為私有土地。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽

(一) 本案自 110 年 4 月 13 日起至 110 年 5 月 12 日公開展覽 30 天，計畫書圖以 110 年 4 月 12 日府授都規字第 11030044544 號函送到會。

(二) 市府於 110 年 4 月 26 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：6 件。(詳後附綜理表)

決議：

一、本案除 467 地號誤植、470 地號已分割為 470、470-1，計畫書相關內容應配合修正外，其餘依公展計畫書、圖修正通過。

二、因本案係回復原都市計畫規定之案件，有關公民或團體意見綜理表編號 2，陳情希望配合危老重建，以繳交回饋金方式，放寬第三種住宅區作一般事務所之樓層限制，請陳情人依規定向市府提出申請，由市府都發局協助另案辦理都市計畫法定程序；其餘有關違章建築、法定空地及危老申請範圍疑義等陳情，非屬都委會審議權責，請市府都發局、建管處等相關單位依權責協助處理。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	變更臺北市松山區美仁段一小段 459 地號等土地(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回復原都市計畫)細部計畫案		
編號	1	陳情人	莊○祺
位置			
訴求意見與建議	<p>第 1 次陳情</p> <p>主旨:針對家騰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區美仁段一小段 459 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」，涉及更新單元範圍調整，截取</p>		

	<p>健康路 3、5、7 巷集合住宅法定空地及通路，並侵害同區塊住宅區、同時期興建立足點平等之健康路 3、5、7 巷老舊公寓共同更新之權益，以及居住之防火安全。敬請相關機關查核本案申請審理期間，是否因行政程序執行不當，或應執行而未執行，違反都市計畫及相關建築法規，損及公眾利益。</p> <p>說明：</p> <p>一、復 110 年 1 月 4 日臺北市都市更新處北市都新事字第 10931217281 號函(1 月 7 日到)，110 年 2 月 3 日臺北市建築管理工程處北市都建照字第 1093077093 號函(2 月 5 日到)。</p> <p>二、109 年 9 月 11 日第 434 次會議，住民提出被圍籬圍住西側消防空地地號 469、475、476，影響住民通行與消防安全。臺北市政府都市發展局 110 年 1 月 26 日北市都建字第 1106123799、1106123810 號公告，健康路 3 巷 6 號 1 樓、5 巷 6 號 1 樓旁圍籬違建物應予強制拆除之送達事宜，建管處預拆通知單期限是 110 年 2 月 23 日。至本函發函日，北市府仍未拆除圍籬違建物。請臺北市政府、都發局、建管處等相關主管機關說明，何時發函執行強制拆除，期限及處罰為何。</p> <p>三、北市都建照字第 1093077093 號函說明三稱，59 使字第 0085、0089 號使用執照(健康路 3、5、7 巷公寓)，建蔽率未計入 464 地號(即 3 巷)以及 470 地號(即 5 巷)，請建管處說明，這個建蔽率(或空地比)數值是多少。</p> <p>請都發局、建管處不要再把問題推給地政局。無論建管處、地政局、旨案計畫書，或是本人與健 5 巷鄰居的函文，用的都是臺北市政府的資料，除非臺北市政府各局處各立系統各自為政。</p> <p>四、本人健康路 5 巷鄰居 109 年 8 月 24 日健 5 巷字第 1090824-008 號-25F-法空陳情文(以下稱「健 5 巷函」)，對健康路 3、5、7 巷集合住宅如何開闢建築基</p>
--	---

	<p>地、興建、地籍來由及變更，法定空地之計算，已有詳細說明；同時也引證內政部有關建物應保留空地(即法定空地)相關函釋。健 5 巷函受文者包括：臺北市都市更新處、臺北市都市更新及爭議處理審議會全體委員、臺北市建築管理工程處、臺北市政府都市發展局、臺北市政府工務局、臺北市都市計畫委員會、臺北市政府柯市長、黃珊珊副市長、內政部營建署。</p> <p>五、內政部函 60.04.13 台內地字第 415893 號函，針對為保留作為空地不得再行申請分割或改作其他建築使用，需註明為法定空地。這個函證明民國 60 年之前，確實存在有應保留之空地被不當分割，所以需要內政部邀集各有關機關商討，做出一致的處理，而旨案就是好的例證。</p> <p>六、健 5 巷函所搜集的地政登記資料可知，健康路 3、5、7 巷集合住宅取得使照前，地主就一邊在進行申請土地分割，並在民國 58 年(內政部函 60.04.13 函之前)完成地政登記，健康路 3、5、7 巷集合住宅使用執照在內政部 60.04.13 函之前即核發，當然不會有相關法定空地的註記。臺北市政府明知其中緣由，回復本人與健 5 巷鄰居的函文，一直以 3 巷(464 地號)、5 巷(470 地號)巷道地號無建物，以集合住宅使照不包括該法定空地，意圖將當初建築基地中留設的通道、空地，與 3、5、7 巷集合住宅建物脫離關係。</p> <p>七、內政部函 60.04.13 台內地字第 415893 號函已明示，如該地上有建物而以無建物之方式申請分割者，經測量發現地上有建物時，其測量成果不予處理。臺北市政府不回答健康路 3、5、7 巷建物的空地比數值，不回答 3、5、7 巷建物 50%法定空地比是哪幾個地號，臺北市政府應作為而不作為，是意圖規避主管機關法定職責嗎？</p> <p>八、本人 109 年 10 月 5 日莊字(109)039 號函即指出，旨案商業區民國 68 年開闢草叢爛泥地興建 11 層大樓，當時的臺北市政府並沒有讓 464 地號(即 3 巷)劃入其建築基地計算建蔽率。如今，臺北市政府 110 年 4 月</p>
--	---

12 日公告「變更臺北市松山區美仁段一小段 459 地號等土地(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回復原都市計畫)細部計畫案」，內容已將健康路 3 巷(464 地號)列入旨案變更後範圍，臺北市政府意圖將合法住宅使用 40 年以上的通道與消防空地，「切割」、「移轉」給特定建商財團私人使用，擴展其商業區建築基地嗎？

九、聯合國於 2003 年制定反貪腐公約，關注貪腐對社會造成嚴重威脅，危害民主、正義價值及法治的執行。臺灣為實施聯合國反貪腐公約，促進政府機關透明與課責制度，特於 2015 年通過並施行「聯合國反貪腐公約施行法」。而位於首都的臺北市政府，運用地方都更主管機關的權利，假借都更計畫變更範圍，將建築法規所保障住宅區小市民居住安全與通行無阻的無形公眾權益，變更、增添為商業區業主有形且高價值的建地與容積，臺北市政府因此獲取更高的稅收，這沒有違反聯合國反貪腐公約嗎？公部門可以拿公眾安全權益來謀利嗎？

十、旨案因變更範圍回復原計畫「住三區」，旨案未來變更後之計畫，不得在住三區或面向住三區做不符使用分區的用途。北市府 103 年核定旨案劃定更新單元範圍時，並未通知本人及健康路 3、5、7 巷長期在地住戶，剝奪「所有權人」及「利害關係人」在法定時間表達不同意見之權利。旨案未來變更計畫，依然會影響健康路 3、5、7 巷住戶消防安全、通行權益，3、5、7 巷住戶仍為旨案利害關係人，旨案未來之審查北市府必須同時通知 3、5、7 巷住戶。

第 2 次陳情

主旨：附上本人 110 年 4 月 26 日「變更臺北市松山區美仁段一小段 459 地號等土地(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回復原都市計畫)細部計畫案」說明會發言文字稿，請如實完整照錄於會議紀錄中，並提供給都市計畫委員會全體委員，兼

復北市畫會一字第 1103001296 號函。

說明：

- 一、下附表框內為本人於旨揭說明會發言文字稿，請如實完整照錄於會議紀錄中，並提供給都市計畫委員會全體委員。
- 二、有關貴會 110 年 4 月 23 日北市畫會一字第 1103001296 號函說明三，本人之所以要求旨案未來之審查北市府必需同時通知 3、5、7 巷住戶，乃有鑑於旨案審查過程中，市府權責單位刻意偏袒實施者及商業區業主；連都市計畫委員會已函釋變更為住三(特)只是為了讓旨案可適用老舊公專案容積獎勵，市府權責單位都敢自行外加增加使用組別，這在本人過去副知貴會的函均有詳載，在此不再贅述。
- 三、旨揭計畫老舊公寓建物周圍應保留空地及通道被不當分割，市府權責單位刻意不測量、不驗證，變相幫助地主及實施者進行分割、移轉、重複使用。建請都市計畫委員會全體委員，僅同意計畫地區臺北市松山區南京東路四段以北、南京東路四段 53 巷以東、健康路以西及健康路 7 巷以南所圍街廓範圍內之東南側，住三(特)區域回復到 109 年 3 月 6 日前原計畫分區「住三區」。旨揭原 459 地號等土地都市更新計畫所涉應保留法定空地被不當分割、移轉、重複使用，市府權責單位應負責測量、驗證並釐清，否則就是刻意以不實資料誤導貴會，讓貴會諸位委員代為扛責。

發言人：莊○祺(代表)、莊李○連、林○珍

- 1、旨揭計畫書，內容所登載的地號及地圖是否屬實？若實際地籍資料已有變更，而計畫書未記載，將構成公文書登載不實，請都市計畫委員會立即更正公展網站上的相關資料，並且應註明何時變更、變更了什麼。
- 2、109 年 9 月 11 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 434 次會議，決議為：「……經審議會討論後，原則同意將 465、466、467、468、469、470 地號等 6

	<p>筆土地劃出本次更新單元，惟 464 地號請實施者函詢本市建築管理工程處確認是否為法定空地，倘是則應一併劃出更新單元。」</p> <p>(1) 提醒都市計畫委員會注意，旨揭計畫書是否有故意斷章取義都市爭議審議會的原決議。健康路 3、5、7 巷為民國 60 年以前即建築完成的集合住宅，依當時建築法規，集合住宅需保留多少比例的空地與通道寬度，均有規定；健康路 3、5、7 巷集合住宅使用超過四十年以上的應保留空地與通道，是否被不當地分割、移轉、重複使用？建管處等權責單位是否刻意以建物使用執照或地籍資料有無註明法定空地「文字」規避「實際」「測量」、「驗證」四座集合住宅的應保留空地及通道，是否符合當初法規？</p> <p>(2) 健康路 3、5、7 巷住戶自 109 年起即向市府反映地主將西側消防空地通道違法圍籬，如今已超過市府公告拆除期限 110 年 2 月 23 日，圍籬仍未拆除。前述地籍的分割或變更，是否與此西側消防空地通道違法圍籬有關？是否有人想偷偷分割、移轉，讓健康路 3、5、7 巷集合住宅無法討回使用超過四十年以上的應保留空地？</p> <p>3、旨揭計畫書裡，頁 7，「表 2 細部計畫變更內容」中「變更理由」欄的記載與事實不符。本人沒有「不同意參與都市更新」，這在本人致都市計畫委員會歷來函文均可證實（自 108 年 11 月 10 日莊字(108)022 號函起至 110 年 4 月 20 日莊字(110)042 號函）。實施者所擬具之計畫，表面上以協助老舊公寓更新申請容積獎勵，實際上是藉著將住三區健康路 3 巷公寓及 3、5 巷巷道納入南側商業區改建範圍，擴展其商業區的商業使用腹地；本人多次發函指出實施者擬訂之計畫涉及將住宅區做商業使用，以及種種對 3 巷長期在地住戶不利居住的設計，請問北市府、都審會、都發局、都更處（均有副知都市計畫委員會）等市府權責單位如何審理，均未獲得</p>
--	---

回應。政府可以打著協助老舊公寓住戶都市更新名義，實際上在幫助商業區擴地、增加容積、增加商業使用範圍，同時也增加臺北市政府稅收，欺騙老舊公寓長期在地住戶嗎？旨揭計畫書裡的「變更理由」錯誤地對未同意住戶貼上反對都市更新的標籤，應比照第一點立即公告更正。

第 3 次陳情

主旨：針對家騰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區美仁段一小段 459 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」，涉及變更更新單元範圍，截取健康路 3、5、7 巷集合住宅應保留空地及通路之土地與容積，剝奪同區塊住宅區、同時期興建之健康路 3、5、7 巷老舊公寓共同更新之權益，與居住之通行、防火安全。敬請相關機關查核本案相關行政執行與審查，是否因行政執行不當，或應執行而未執行，違反都市計畫、建築法規、違反聯合國反貪腐公約，損害公共利益。

說明：

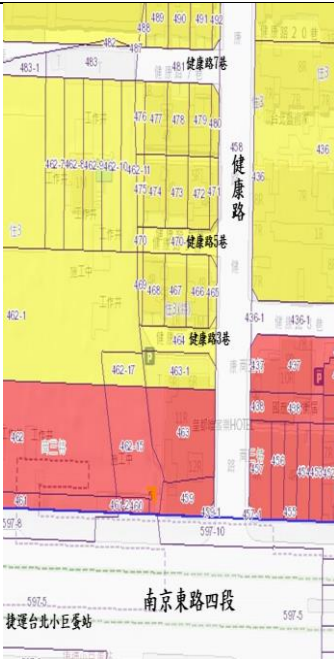
1. 復 110 年 4 月 29 日臺北市都市更新處北市都新事字第 1106003789 號函(5 月 3 日到)。
2. 本人 110 年 4 月 20 日莊字(110)042 號函所提問西側消防空地違法圍籬至今未拆除，權責單位對違法圍籬及健康路 3、5、7 巷公寓應保留空地/法定空地問題也未答覆。
3. 北市都新事字第 1106003789 號函說明二稱，「查旨揭更新基地實施者前於 110 年 4 月 13 日向本府申請撤回，本府於 110 年 4 月 27 日同意在撤回案」。
4. 近日健 5 巷鄰居努力打聽、查詢，發現健康路 5 巷(原地號 470)已於 110 年 1 月 25 日完成分割登記為地號 470(西側違法圍籬內)及 470-1(5 巷 2、4、6 號公寓前)。本人於 110 年 4 月 28 日發函都市計畫委員會，附上本人 110 年 4 月 26 日「變更臺北市松山區美仁段一小段 459 地號等土地(北市老舊中低層建築社區辦理都市更

	<p>新擴大協助專案計畫回復原都市計畫)細部計畫案」說明會發言文字稿，提醒都市計畫委員會，公告資料不賞。</p> <p>5. 請問都市計畫委員會：</p> <p>(1) 本次回復原都市計畫案，相關資料是哪個局處準備、提供的？</p> <p>(2) 110 年 4 月 13 日收到旨案實施者申請撤回的市府相關單位(是哪個局處?)，是否有主動通報都市計畫委員會?幾月幾日通報的？</p> <p>(3) 市府相關單位，是否有主動通報都市計畫委員會，已於 110 年 4 月 27 日同意實施者撤回?幾月幾日通報的？</p> <p>(4) 健康路 5 巷早就完成分割登記為地號 470 及 470-1，市府權責單位在公展期間同意實施者撤案，卻還讓市長及都市計畫委員會公告、公展不實計畫內容，涉及偽造文書嗎？</p> <p>6. 臺北市政府 103 年 10 月 24 日核准劃定更新單元函，請申請人周知更新單元範圍內所有權人及相關權利人，卻沒有去核實申請人是否真的有通知，北市府的行政不作為，剝奪其他所有權人及相關權利人即時表達對劃定更新單元範圍不同意見的權利。</p> <p>7. 健康路 3、5、7 巷公寓應保留空地/法定空地，58 年被北市府核可與建物切割;健 5 巷鄰居費心彙整地籍、建築資料與法規、函釋給北市府，請北市府還給 3、5、7 巷公寓應保留空地及通路。北市府不願彌補疏失，還持續以 59 年的使用執照，說沒有 60 年才函釋的「法定空地」名詞。北市府是這樣教育訓練府內公務員，矇騙、打發市民的嗎？</p> <p>8. 建物應保留空地，理應隨建物一起改建。但健康路 3、5、7 巷公寓被北市府切割空地後，原建築基地面積失去大半，圍繞 3、5、7 巷公寓的空地與通路，呈現怪異的梳齒狀。臺北市政府把 3、5、7 巷老舊公寓分割成支離破碎的畸零地，讓 3、5、7 巷住宅無法以住宅區改建，以公權力造成 3、5、7 巷住宅別無選擇的形勢，只能聽命於空地所有權人(商業區業主)，接受和南側商業區做住商混合開發，讓北市府獲得商業區開發的高額回饋</p>
--	---

	<p>嗎?108 年 3 月松山區都市計畫通盤檢討，北市府沒有科學數據做為增加商業區範圍的理由，就在民間都更或容積移轉時，利用公權力造成住宅區不得不變為商業區，來順帶回饋商業區開發利益給北市府嗎?</p> <p>9. 健康路 3、5、7 巷公寓使用 40 年以上的通道與消防空地，被臺北市政府「切割」、「移轉」給商業區業主「重複使用」，擴展其商業區建築基地與容積，臺北市政府因此獲取更高的稅收與回饋。老舊公寓的應保留空地/法建空地，可以被臺北市政府拿來謀利嗎?公部門利用為公共利益保留通行、消防安全的空地、通路來謀利，這沒有違反聯合國反貪腐公約嗎?</p> <p>10. 前述函文案件時間序整理如下：</p> <p>臺北市政府 110 年 1 月 25 日完成分割登記健康路 5 巷(原地號 470)為地號 470(西側違法圍籬內)及 470-1(5 巷 2、4、6 號公寓前)。</p> <p>臺北市政府都市發展局 110 年 1 月 26 日公告健康路 3、5、7 巷旁圍籬違建物應予強制拆除之送達事宜。</p> <p>臺北市政府 110 年 4 月 12 日公告、公展 459 地號等土地都更案回復原都市計畫。</p> <p>實施者 110 年 4 月 13 日向臺北市政府提出撤回 459 地號等土地都更案。</p> <p>臺北市政府 110 年 4 月 26 日辦理回復原都市計畫說明會，仍然讓已撤案的實施者在會上做旨案報告。</p> <p>臺北市政府 110 年 4 月 27 日同意實施者撤案。</p> <p>11. 請臺北市政府說明，109 年 9 月 11 日都市更新及爭議處理審議會第 434 次會議後，旨案原更新範圍 459 地號等 10 筆土地加地號 470-1，有收到哪些都更案、變更案，或危老案等等申請?有收到哪些容積移轉的申請?幾年幾月幾日收到申請?</p> <p>健康路 3、5、7 巷集合住宅應保留空地/法定空地及通</p>
--	---

	<p>路與住宅共存，住戶為利害關係人，臺北市政府一再故意不即時通知 3、5、7 巷利害關係人一在地長期住戶權益相關訊息，故意對公共利益行政不作為，是怕減損北市府可自民間土地開發附帶獲得的回饋嗎？</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、有關都市更新案，前經本府 103 年 10 月 24 日核准「臺北市松山區美仁段一小段 459 地號等 10 筆土地為更新單元」，該更新案實施者前於 110 年 4 月 13 日向本府申請撤回「擬訂臺北市松山區美仁段一小段 459 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」，本府於 110 年 4 月 27 日同意撤回，本案更新單元劃定即已失效。</p> <p>二、有關細部計畫書，內容所登載之地號及地圖有誤一事，經查因本案前由家騰建設股份有限公司擔任實施者委託奇模工程有限公司 109 年 12 月 30 日奇工字第 109123001 號函請本市都市更新處協助申請回復原土地使用分區，當時尚無 470 地號分割為 470 及 470-1 地號之情事(470 地號係於 110 年 1 月 25 日由土地所有權人申請分割為 470 及 470-1 地號)，另有關表 2 細部計畫變更內容之說明，後續將併同修正計畫書。</p> <p>三、按建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地，合先敘明。有關 470 地號是否為法定空地一事，查松山區美仁段一小段 470 地號(現已分割為 470 及 470-1 地號)土地未有申請建造執照紀錄，爰該地號非屬健康路五巷 2~6 號住戶法定空地。另查前開地址 59 使字第 0089 號使用執照(建照 56. 松山. 崙. 103)竣工圖說，該地號並無私設通路相關註記。上開議題亦有於 109 年 9 月 11 日本市都市更新及爭議處理審議會第 434 次審議會會上討論並有相關結論。</p> <p>四、另有關 464 地號是否為法定空地，經查重測前地號、歷年土地合併分割情形、最新地籍圖及本市土地使用分區申請及查詢系統、本市建築物電腦地籍套繪圖、本市建築管理資訊系統等檔案資料查對結果，查</p>

	<p>無申請建照執照紀錄。</p> <p>五、有關本市松山區健康路3巷6號旁、5巷6號旁及7巷5號旁鐵皮圍籬未經申請建築執照，擅自搭蓋之違建拆除作業，本府係依「臺北市違章建築處理規則」規定辦理，於110年1月25日查報在案並完成公示送達後，由本市建築管理工程處違建科第五拆除區隊多次疏導，原預訂六月初執行拆除，惟本府發布第三級防疫警戒，目前違建拆除業務將配合防疫措施規定辦理，俟解除三級防疫後，將優先排訂拆除。</p> <p>(相關陳情意見本府都市發展局108年12月6日北市都規字第1083113114號函、本市建築管理工程處109年2月10日北市都建照字第1093043024號函以及本市都市更新處業於110年4月29日北市都新事字第1106003789號函、110年5月21日北市都新企字第1106009189號函復在案)</p>		
委員會 決議	<p>一、本案除467地號誤植、470地號已分割為470、470-1，計畫書相關內容應配合修正外，其餘依公展計畫書、圖修正通過。</p> <p>二、因本案係回復原都市計畫規定之案件，有關公民或團體意見綜理表編號2，陳情希望配合危老重建，以繳交回饋金方式，放寬第三種住宅區作一般事務所之樓層限制，請陳情人依規定向市府提出申請，由市府都發局協助另案辦理都市計畫法定程序；其餘有關違章建築、法定空地及危老申請範圍疑義等陳情，非屬都委會審議權責，請市府都發局、建管處等相關單位依權責協助處理。</p>		
編號	2	陳情人	財團法人台北市義和堂
位置	松山區美仁段一小段463-1、464、469、470、475、476號		

	
訴求意見 與建議	<p>第 1 次陳情</p> <p>請求第三種住宅區做一般事務所放寬樓層限制。</p> <p>本細部計畫案範圍涵蓋第三種住宅區與商業區，預計規劃商業使用大樓，依照「臺北市土地使用分區條件允許使用標準」住三做第二十八組：住三做為一般事務所有三分之一樓層使用限制，懇請能否同意以繳納回饋金方式放寬樓層限制。</p> <p>第 2 次陳情</p> <p>主旨：請求第三種住宅區做一般事務所放寬樓層限制，因第一次陳情未提及重建基地範圍，故補充陳述提請委員會審議。</p> <p>原都更案撤案後，未來擬依都市危險及老舊建築物加速重建條例辦理危老重建申請，重建計畫範圍為「臺北市松山區美仁段一小段 459, 463, 463-1, 464, 469, 470, 475, 476 地號共 8 筆土地」，其中臺北市松山區美仁段一小段 459、463 地號等 2 筆土地為商三特（原商二）；臺北市松山區美仁段一小段 463-1, 464, 469, 470, 475, 476 地號等 6 筆土地為第三種住宅區，因危老重建基地範圍涵蓋第三種住宅區與第三種商業區，預計規劃商業使用大樓，擬將美仁段一小段 463-1, 464, 469, 470, 475, 476 地號等 6 筆變更為第三種住宅區（特），得允許第二十八組：一般事務所使用，不受原</p>

	<p>住三附條件樓層限制，懇請同意以繳納回饋金方式放寬使用條件，檢附重建基地範圍圖 1 份供參。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、經洽陳情人瞭解本案回復原都市計畫後，擬以商業區及部分住宅區為建築基地另案辦理商業大樓重建，因礙於本市土地使用分區管制使住宅區部分作一般事務所受總樓層 1/3 以下樓層之限制，導致 1/3 以上樓層座落住宅區部分均需設計零星住宅戶別，造成住商相容性及規劃設計效益問題。</p> <p>二、基於商業區使用作整體規劃之考量及建築物樓層配置合理性，參酌現行臺北市土地使用分區附條件允許使用標準第 6 條第 1 款之精神，「建築物位於商業區之樓地板面積占整棟建築物樓地板面積 2/3 以上或其投影面積占整棟投影面積 2/3 以上，且建築物之主要出入口位於商業區」，則住宅區作「第 28 組：一般事務所」使用得不受樓層限制，以利空間合理配置。有關住宅區配合商業區使用作整體規劃，放寬樓層設置之樓地板部分，應繳納回饋金以符合公平原則，其相關規範依照本府 108 年 10 月 25 日公告「修訂『臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案內有關商業區變更回饋相關規定案』(第二次修訂)」規定辦理。如上述研析意見經委員會討論同意，因其管制內容與現行第三種住宅區(特)有別，應修訂土地使用分區管制規定。</p> <p>三、本案陳情人敘明原都市更新案撤回後，擬另案循都市危險及老舊建築物加速重建條例規定辦理危老重建申請，惟陳情重建基地範圍為「松山區美仁段一小段 459、463、463-1、464、469、470、475、476 地號等 8 筆土地」，為釐清危老申請基地是否涉及其他建築基地之法定空地，經洽本市建管處確認 59 使字 0085 號及 0089 號使用執照範圍，469、475(位都市計畫範圍外)及 476(位都市計畫範圍外)地號等三筆土地為前開基地之法定空地，且 470 地號位 469 地號及 475 地號之間，故 469、470 地號回復原都市計畫(第三種住宅區)。另危老申請案件後續將由本市建管處依相</p>

	<p>關規定加強審查。</p> <p>四、另 464 及 463-1 地號等 2 筆土地經查不涉及 59 使字 0085 號建築基地之法定空地，故擬採納陳情意見修訂土地使用分區管制。</p>		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	3	陳情人	余○玉
位置			
訴求意見 與建議	<p>一、健康路住戶是 470 土地的利害關係人，不是都發局、建管處、都更處、... 所說的不相干第三人。</p> <p>原地主及其實施者昧著良心，居然將住了 50 年住戶每天行走、使用的基地內法定空地通路也是列入空地比的 469、475、476 土地封死，不讓通行。現又將 470 土地分割。未經法定空地分割辦法取得土地使用權人即健康路四座建築物的住戶(利害關係人)同意擅自於 110.01.25 將登記其名下的建築物法定空地「470」向地政申請分割為 470(15 平方公尺)，470-1(198 平方公尺)2 筆土地。那些土地原先就是我們住戶的建築基地，一座建築物怎可沒有建築基地。民國 57-62 年買房，誰會去買沒有路地的房子，如果不是當年義和堂的高層董事幹員親口允諾，也告知不會那麼可惡，蓋厝沒路地，政府也不會同意，也申請不到建築執照。在在都說</p>		

明當年原地主是必須提供建築房子的土地也必須提供路地，供住戶使用，否則就是申請不到建築執照。所以住戶是有原地主向政府保證承諾住戶永久使用該建築基地內的路地的同意書。小市民不懂政府建築法規，也不可能去了解政府對法定空地的公告，當然也不懂得去要求完成共有登記，完全相信原地主。認為都是善良的朋友、鄉親。年輕時辛苦賺幫傭洗錢買的 50 土地，後來才知土地權狀只有 12.25 坪。天天行走的建築物四周路地又被鐵皮圍籬封死。本來四面暢行無阻，幽靜的高級住宅區，卻被弄得死巷雜亂不堪，像落難者的棲身地。

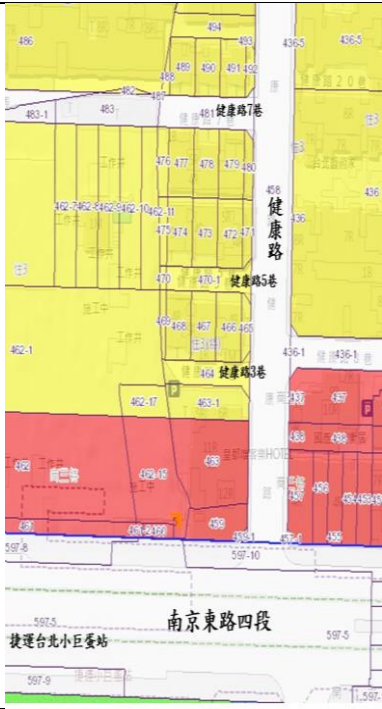
二、圍籬不拆除，巷內被附近林立的餐廳員工、客人以死巷對待，四處摩托車擋道，計程車無法進入 6 米巷內。已屆百歲高齡，行動本已不便，卻連出門都巷內四處摩托車擋道。叫個計程車，計程車無法進入 6 米巷內。要先麻煩人幫忙坐上輪椅，再到短短 20 米的巷口候等叫車。民國 99 年開始有人談都更，我年歲大，受傷行動不便，聽力也大受影響，當然贊成都更。後來被告知市政府在修改都更條款，...等了好久，沒下文，到民國 102 年才知道被踢掉了，為什麼？不知。通說是簽約簽的太慢了。

現在又看到建築物西側靠近體育館的路地也莫名其妙被鐵皮封死多年。晚上睡覺都還聞到樓下巷口往上飄的炒菜味。睡覺還要擔心萬一巷口出事、摩托車出事，真的是走逃無路！知道鄰居施先生於 109.4-5 月遞送公文陳情拆除圍籬死封之事。

三、建管處、都發局 110.01.26 至 110.02.23 生效執行拆除已逾近 3 個月，張貼的 6 張紙被風吹日曬斑駁搖曳破爛不堪了，仍未執行拆除。怎麼連政府講會都沒有信用。

弄了好久好不容易期待到建管處違建查報隊 110.01.25 張貼的預拆通知單，都發局 110.01.26 以違建所有人送達處所不明，故以公示送達公告。奇怪的是明明就是原地主義和堂暨其都更的建商圈圍的。這麼

	<p>明白的事情，政府單位怎會不清楚。圍的時候還和周邊住戶及 7 巷杜鄰長四眼相對吵架。年輕人怎麼敢做不敢當，還沒有信用不讓通行這些列入空地比的土地。自建管處、都發局 110.01.26 至 110.02.23 生效執行拆除已逾近 3 個月，張貼的 6 張紙被風吹日曬斑駁搖曳破爛不堪了，卻仍未見建管處拆除大隊及都發局有何作為。圍籬仍矗立在那！怎麼連政府講會都沒有信用....</p> <p>四、地主和建商有錢，說要分割 470 土地就可以把通行使用 50 年的路地分割。小市民沒有錢，答應要拆違建圍籬，就算不拆也沒有人管。連中華里里長才了解這四座建築物不過 10 年光陰。也不想協助解決圍籬的潛在危險問題。屢屢說這是私地私權，無權干預。住戶沒有人要他干預，說實話，里長也無權干預。這表示里長連他鄰里內建築物的背景實情都不想了解，和都發局、建管處、都更處一樣的謬論。只要登記私人名字就是私人可以自由支配、處置的土地。可是出了財產人命安危問題，就不是私地私權無權干預的問題了。</p> <p>是作為與不作為的問題了。</p> <p>五、希望政府單位盡快將圍籬拆除，不要無信於百齡的小老百姓了。</p>		
市府 回應說明	<p>一、有關都市更新案一節，同陳情編號 1 市府回應說明第一點。</p> <p>二、有關鐵皮圍籬拆除一節，同陳情編號 1 市府回應說明第五點。</p>		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	4	陳情人	余○觀、余○玉、余○觀、方○維、王○男、杜林○淑、許○澤、陳○鈴、陳○廷、方○恩、林○庭、歐○祿、施○錡

<p>位置</p>	
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>附件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情書人名單 1 紙。 2. 臺北地院民事判決 95 年度重訴字第 1036 號判決 (96.02.16 裁判)，計 4 紙。 3. 地政事務所張貼的異動索引、異動清冊的申請資格限制、470 分割後 3-5-7 巷四座建築物建築基地計 24 筆土地的地籍圖謄本一紙。470 分割後的 470、470-1 單筆土地地籍圖各 1 紙，共 4 紙 4. 建管處違建查報隊預拆通知單及都發局公示送達公告計 6 張 3 紙，暨逾期未執行被風吹日曬斑駁搖曳看不清楚字樣的該 6 張 3 紙現況，計 6 紙。 <p>陳情書意見：</p> <p>一、 旨案都市計畫委員會 2021.04.12 公開閱覽的細部計畫案細部計畫書第七頁--肆、變更計畫內容「位置」所列各地號及變更理由中「..調整範圍後面積 1217 平方公尺..」所提列的「回復原都市計畫的土地筆數各地號暨各筆土地的土地面積」均未逐筆列出，易生混淆，讓有心人隨心所欲畫地、圈地、分割、擅改更新案土地地號及土地面積。</p>

二、另 110.04.21 電話查詢都發局都市規劃科得知，旨案回復原都市計畫後調整範圍後的更新案為「459 地號等土地」包括〔459、463、463-1、464、469、470-1〕，確實筆數要陳情人直接問都更處。再電話都更處承辦得知，原地主義和堂與其實施者於 110.01.11 送都更處更新案為 6 筆土地〔459、463、463-1、464、469、470-1〕未詳述土地面積，非但非依 109.09.11 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 434 次會議(以下簡稱「第 434 次都審會議」)決議計畫更新案的四筆土地(459、463、463-1、464)計 1217 平方公尺。

原地主及其實施者家騰公司非但未經法定空地分割辦法取得土地使用權人即健康路四座建築物的住戶的利害關係人同意(詳本意見表第 5 點)擅自於 110.01.25 將登記其名下的建築物法定空地「470」向地政申請分割為 470(15 平方公尺)，470-1(198 平方公尺)2 筆土地，而更早於 110.01.11 已向都更處遞送更新案中已列入 470-1(198 平方公尺)，致更新案變成 6 筆土地，土地面積變為 1449 平方公尺。分割後 470 土地面積由 213 平方公尺只剩 15 平方公尺，而位置座落在 5 巷巷道尾的死封鐵皮圍籬內。收件字號:110 年松山字第 005850 號完成異動及登記。基於陳情人非該土地的本人，也被限制查詢異動索引及異動清冊(詳附件 3)。實不知分割後的 470 土地面積只剩 15 平方公尺，且被臨時安插一個位置坐落在死封的鐵皮圍籬內，究屬何性質?又新增的 470-1(198 平方公尺)又是何種性質。而被移入更新案的 470-1 又是甚麼性質的更新?? 檢附地政事務所張貼的異動索引、異動清冊的申請資格限制、470 分割後健康路四座 3-5-7 巷四座建築物建築基地計 24 筆土地的地籍圖謄本一紙。470 分割後的 470、470-1 單筆土地地籍圖，計 2 紙。共 4 紙(附件 3)

令人不解的是，陳情人暨所有住戶是行走、使用該原 470 地號近 50 年的利害關係人，居然無法查到與住戶息息相關的土地的異動索引、清冊資料?再看原地主與其實施者對登記其名下的四座建築物法定空地可以如

此予取予求，神通廣大橫行無阻？未得法定空地利害關係人即健康路四座建築物住戶（詳本意見 5 說明）同意依據法定空地分割辦法申請分割。甚至在未分割前即胸有成竹的遞送申請 6 筆土地的更新案。建管處又是一副不作為。不知臺北市政府官員如此藐視法令。

三、「第 434 次都審會議」決議中，對「464、470 非法定空地」的決議是「違反程序正義原則的結論」。陳情人 109.12.22 健 5 巷字第 1091222-009F 號尋找法空地反駁在第 434 次都審會議」。對「464、470 非法定空地，未被公平對待。該會議場中，與會主持人方定安副召集人（都發局副局長）非但未對拖延近年期盼「第 434 次都審會議」開會的陳情人陳情意見實質內容予以答覆；更未要求建管處甘幹事子楠回復陳情人現場詢問拖延近年的問題，「這四座建築物的法定空地是哪幾筆個地號？」提供答案。不知會議主持人（都發局方定安副局長）、建管處甘子楠幹事不惜「違反程序正義原則」的態度及單方面的表態由原地主發文詢問建管處 464 是否為法定空地即可。通過後也未通知該法定空地的土地使用權人/利害關係人（健康路四座建築物住戶）。在在都認定土地登記是誰的，誰就有分配處置權的荒唐謬論，完全未查明實際狀況，一副包庇原地主與其實施者的行為卻對健康路住戶的陳情實質不作為。

四、健康路四座建築物住戶為該「464、470」法定空地的利害關係人，非建管處、都更處、都發局...等所稱的不相干第三人。【義和堂原告代表李○煌 56 年 8 月 23 日及 57 年 8 月 25 日交給訴外人王○瑯的頂東勢段 507-1、508、508-1 地號等 3 筆土地的土地使用權證明書向工務局申請建築執照屬真，而且經由法院向建築管理處查證過無訛。】

義和堂民國 95.05 提告美仁段 491 地號 1 樓（即健康路 7 巷 2 號 1 樓）地主無權占有、使用義和堂所有 492 地

號(頂東勢 508-3)，訴請拆屋還地。該 492 地號(頂東勢 508-3)是列入建築物空地比的東邊空地/法定空地。臺北地院審理民事判決 95 年度重訴字第 1036 號判決(96.02.16 裁判「義和堂行使所有權違反民法第 148 條誠信原則或公共利益。」】

義和堂敗訴。

另依該判決全文，略以【...原告當時既同意出具土地使用書供王○瑯申請辦理系爭建物建造執照，亦知悉王○瑯取得土地之目的係供興建集合式住宅使用，當應有容任王○瑯嗣後將系爭建物所有權轉讓予他人，並同意繼受者繼續享有使用系爭土地權利，迄系爭土地供前開建物使用完畢止(民法第 470 條第 1 項參照)，而目前該建物仍繼續存在於系爭土地上，有照片附卷為證，應認為使用目的尚未完畢。....】。

檢附臺北地方法院民事判決 95 年度重訴字第 1036 號判決(96.02.16 裁判)全文(附件 2)

查該訴外人王○瑯 507-1、508、508-1 地號等三筆土地的建案與陳情人 109.08.24 健 5 巷字第 1090824-008 號-25F-法空陳情文所提「台北市○○○路頂東勢段 507-1、508、508-1 地號等 3 筆土地」屬同一建案，同一張土地使用權證明書，此三筆土地以「一宗土地」，取得一張建築執照，同一張原始建築執照。民國 58 年完工，依法令隨建築物於 57.12.27 同時申請地政總登記，58.05.02 同時完成建築土地分割產生的 27 筆新地號，【其中 23 筆新地號(包括系爭 470、464 二地號)，是健康路 3、5、7 巷四座建築物建築基地(包括四座集合式建築物及依法保留建築物四周的空地)包括系爭美仁段 492 地號(頂東勢 508-3)亦是同時申請地政總登記、同時完成登記】。原地主義和堂在取得使用執照後，再將四座建築物分割三張建築執照、三張使用執照，原地主昧於事實，未將「美仁段 464、470、481 地號」，列入空地比，致建築物四座建築物建築基地面積不足。

五、 原地主民國 58 年健康路 3、5、7 巷四座建築物完成後取得使用執照，再將原基地四座建築物分割三張建築執照、三張使用執照。故意未將「美仁段 464、470、481 地號」，列入空地比，致造成健康路 3、5、7 巷四座建築物，各個建築基地空地不足。明顯可知係由原地主分割行為及建管處核准分割所造成的結果。當分割後使用執照的基地空地不足時，就應回歸最原始建築時之建築基地面積範圍。建築當年建築法空地比檢討，當年原地主/建商申請建築昧於事實，以「建築物住 4 之 60%建蔽率」來計算，與「住 3 之法定建蔽率 50%不符」。四座建築物不足的空地面積總和計 $416.8M^2(131.74M^2+200.84M^2+84.22M^2)$ 。正好等於二塊基地內通路 464 地號($202M^2$)+470 地號($213M^2$)= $415M^2$ 的土地面積的總和。

六、 內政部營建署於 60.04.13 台內地字第 415893 號函針對為保留作為空地不得再自行分割或改做其他建築使用，避免應保留之空地被不當分割、處置、被違法移轉濫用。建管處屢屢不回復陳情人，「如果 470、464 非為健康路四座建築物的四周空地，那健康路四座建築物依法應保留的法定空地在哪裡？」的不作為致原地主與其實施者再一次藐視法令的規定未經法定空地分割辦法，得到土地使用權人的同意將法定空地於 110.01.25 將 470($213M^2$)地號分割為 470($15M^2$)暨 470-1($198M^2$)。居心叵測。

七、 內政部更於 65.06.10. 台內營字第 691326 號函，明示法規對四周空地留設之位置尚無硬性規定，應防止部分起造人另有目的之分割利用此一法令漏洞將空地集中留設於一處，於領得使用執照後再將原基地分割，而於分割後，致使其他基地空地不足。建蔽率之計算應就基地上新舊建築物面積及分割後之基地面積與各該基地上新舊建築物面積分別予以審核。其中任一基地空地比率不

足時，即不准增建。法定空地非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用。就算有多餘的土地，依法須取得法定空地的分割證明。但分割後不能造成原建築物的法定空地不足，傷害原建築物住戶的權益。原地主義和堂與其實施者的移轉健康路四座建築物四周的法定空地，造成健康路四座建築物建築基地面積不足的狀況，卻不見建管處，都發局該有的作為？

八、法定空地是依法令隨建築物產生，是無法脫離建築物而獨立存在。無論是「頂東勢段」或是地籍重測更名「美仁段一小段」；無論地名如何變更、地號如何變更，四座建築物仍繼續存在於建築基地的土地上。登記私人的法定空地的承諾與負擔永遠隨建築物移動，更何況，

(1) 地不會長腳，不會不翼而飛。只有人為的因素才會讓它的容積移轉。

(2) 【土地不會因為沒在地政註記法定空地，或法定空地未過戶給原建築物住戶，建築就會沒有法定空地。附在該法定空地的法定空地所有權人的責任、義務不會跟著消失】；

(3) 只要建築物繼續存在，隸屬該建築基地的法定空地不會因買賣或贈與或占有..任何方式的移轉取得，法定空地所有權就會變成無負擔與無責任可以自由支配、處置的私人土地。

九、健康路 3-5-7 巷西邊三塊土地(469、475、476)安全逃生通道鐵皮圍籬。自 110.01.26 至 110.02.23 生效執行拆除已逾近 3 個月，張貼的 6 張紙已被風吹日曬斑駁搖曳，看不出內容卻仍未見建管處拆除大隊及都發局有何作為。很難想像這就是我們的公權力。

建管處違建查報隊 110.01.25 分別在健康路 3 巷 6 號/5 巷 6 號/7 巷 5 號圍籬外牆張貼(北市(都工)建字第 1106016-035/033/034 號)計 3 張預拆通知單，限 110.02.23 自行拆除，但無逾期未自行拆除的執行期

	<p>限。</p> <p>都發局 110.01.26 北市都建字第 1106123-799/810/813 號以該圍籬應予強制拆除，但因違建所有人送達處所不明，故以公示送達方式張貼在建管處違建查報隊的 3 張預拆通知單旁。自公告之日起經 20 日發生送達致力，並於生效後執行拆除。違建所有權人如於 30 日內提起訴願，原行政處分之執行，不因訴願而停止。</p> <p>諷刺搞笑矛盾的是都發局 110.01.26 以不知圍籬土地所有權人送達處所不明，用公示送達方式處理。卻又同日 110.01.25 核准土地所有權人義和堂向松山地政送件登記，將 470 分割為 470(15 M²)、470-1(198 M²)。而稍早於 110.01.11 已向都更處遞送申請 6 筆土地(含 470-1，198 平方公尺)的更新案。而將分割後 470 土地面積由 213 平方公尺只剩 15 平方公尺，位置座落在 5 巷巷道尾的死封鐵皮圍籬內。實不知分割後的 470(15 平方公尺)臨時被安插一個地號坐落在鐵皮圍籬內究屬何性質？又新增的 470-1(198 平方公尺)又是何種性質。</p> <p>都發局、建管處對原地主及其實施者有利，如都更、分割 470 地號，則迅速處理，對其不利的如必須強制拆除違建圍牆，則明目推說土地所有權人的送達地址不明，只能以公示送達張貼，也定了強制拆除期限，卻又拖延逾 3 個月，仍未執行，縱容姑息(自 109.03.23 舉發至今 110.05.11 整整一年一個多月影響健康路 3、5、7 巷生命財產安全的安全逃生通道鐵皮圍籬仍未拆除，也不知拖延等待的目的何在，難道健康路四座住戶的生命財產安危都與都發局、建管處無關，與天天開張做生意的原地主的實施者，家騰公司無關嗎？難道沒有大公司的企業形象？</p> <p>檢附建管處違建查報隊 110.01.25 張貼的 3 張預拆通</p>
--	--

知單及都發局 110.01.26 張貼的 3 張逾期強制拆除的
公示送達公告計 6 張 3 紙，暨逾期未執行被風吹日曬
斑駁搖曳看不清楚字樣的該 6 張 3 紙現況。共計 6 張
(詳附件 4)。

十、附陳情人住戶簽名單(詳附件 1)

附件 1

關於「北市松山區美仁段一小段 459 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫書」中
1. 原址「美仁段 470 地號(昔頂東勢段 508-10)、404 地號(昔 508-25 地號)」是健康路
3、5、7 巷(昔南京東路四段 57 巷 3、5、7 弄)四座建築物、住戶的法定空地。
2. 「469、475、476」三地號是與建築物「468、474、477」列入空地比的法定防空逃生
通道空地被原地主/共鄰更實地者用鐵皮圍蔽死封，3、5 巷住戶由三處逃生通道只剩
東邊一個逃生口。【法定防空逃生通道空地因廢棄，人命、財產、居住安全隱憂。】
【請 柯市長重視此事，嚴指示相關單位通知原地主及其實施者即開闢圍蔽拆除。】

附錄書人名單(住戶)		
附錄人	地址	聯絡電話
施 維	台北市健康路	
施 詩	台北市健康路	
余 玉	台北市健康路 5 巷	
王 男	台北市健康路 5 巷	
杜 河淑	台北市健康路 2 巷	
許 萍	台北市健康路 6 巷	
陳 鈴	台北市健康路 7 巷	
陳 廷	台北市健康路 7 巷	
方 鳳	台北市健康路 5 巷	
林 海	台北市健康路 5 巷	
歐 靖	台北市健康路 5 巷	

防空及拆除鐵皮死封圍蔽
附錄人聯署名單

附件 1

附件 2-1

司法院法學資料檢索系統

新法檢用：139106/23 85-18

裁判字號：臺灣臺北地方法院 95 年度訴字第 1036 號民事判決

裁判日期：民國 96 年 02 月 16 日

裁判案由：拆屋還地等

臺灣臺北地方法院民事判決 95年度重訴字第1036號

原告 財團法人台北市義和堂

法定代理人 乙○○

訴訟代理人 黃登達律師

蔡豐澤律師

被告 甲○○

戊○○

己○○

丁○○

丙○○即庚○○之

上6人共同

訴訟代理人 施竣中律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國96年1月22日言詞辯

論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限。此觀民事訴訟法第255條第1項第5款規定自明。查系爭建物即門牌號碼台北市○○區○○路7巷2號2樓房屋之所有權為戊○○及庚○○所共有，應有部分各為三分之二、三分之一，有建物登記證本可稽（見本院卷第15頁）。原告起訴狀詳之聲明就拆除上開樓層陽台突出物部分，漏列庚○○為被告，嗣於民國95年12月7日追加被告庚○○（見本院卷第132頁），揆諸前開規定，應予准許。

二、本件被告庚○○於民國95年7月11日死亡，由繼承人丙○○就系爭建物辦理繼承登記併聲明承受訴訟，業據提出戶籍謄本、建物匯本在卷可查（見本院卷第139至140頁），核無不合，亦應准許。

乙、實體方面：

一、原告主張：伊為台北市○○區○○段1小段492地號土地所有權人，前清老名下財產時，發現該土地為和裕建築公司門牌號碼台北市○○區○○路7巷2號1樓建物所有權人即被告甲○○無權占有，並搭蓋違章建築；被告戊○○、丙○○係上

第 1 頁

附件 2-1

附件 2-2

開房屋2樓建物所有權人，被告己○○係上開房屋3樓所有權人，被告丁○○係上開房屋4樓所有權人，其等房屋陽台通過原告系爭土地上方，妨害原告對土地權利行使，按土地所有權，除法令有限制外，於其行使利益之範圍內，及於土地之上下，以法第773條規定為限，爰依民法第767條規定，本於所有權法律關係，請求被告拆除加附圖所示土地上物及圍牆並返還土地等語。併聲明：（一）被告甲○○應將坐落台北市松山區○○段○○段492地號土地上之地上物及圍牆拆除返還予原告。（二）被告戊○○、丙○○應將坐落上開地號土地上方陽台突出物。（三）被告己○○應將坐落上開地號土地上方陽台突出物。（四）被告丁○○應將坐落上開地號土地上方陽台突出物。（五）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：訴外人王琳卿於56年間經原告出具同意書提供台北市松山區○○段508、507-1及508-1等地號土地辦理合建，並向主管機關申請建築執照，經台北市府工務局於同年12月間核准發給。建造期間系爭508地號土地於58年7月25日分割為508-2、508-3、508-4地號，嗣該建物於58年11月25日完成，並於62年3月辦理第1次登記，其後，台北市府實施地籍圖重測，原台北市松山區○○段508-3、508-4地號重測後確定為台北市○○區○○段1小段491、492地號，是原告主張違反誠信不足採信。又依系爭建物1樓因變更使用目的，復於74年開重新向主管機關申請使用執照，惟前後申請核發之建築及使用執照，與變更使用執照比對結果，系爭建物1樓使用面積、圍牆及2樓以上陽台皆與原始建築執照及使用執照核准使用範圍相同，並無前後增建造成無權占有情形，且原告行使權利違反誠信原則等語置辯，併聲明：（一）如上文第1項所示。（二）願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張被告等為系爭房屋1至4樓所有權人，占用原告所有之台北市○○區○○段1小段491、492地號土地等情，業據提出土地所有權狀、地籍圖謄本、台北市松山地政事務所土地複丈成果圖、土地及建物謄本為證（見本院卷第9至21頁），並經本院囑託台北市松山地政事務所製有複丈成果圖可稽（見本院卷第43至44頁）。復為被告所不爭執，堪信為真正。原告主張被告無權占有系爭土地，被告則以上情置辯。茲本件兩造爭執點厥為被告是否無權占有系爭土地？

四、經查：

（一）被告抗辯：原告代表人李輝煌曾於56年8月23日及57年8月25日，就訴外人王琳卿擬在其所有台北市○○路頂東勢段507-1、508、508-1地號等3筆土地建築永久式4層房屋集合住宅，出賣土地使用權證明書，由王琳卿向台北市府工務局申請建造執照等情，有建造執照申請書、土地使用權證明書及系爭建物使用平面圖可佐（見本院卷第112至129頁，被證4、5之平面圖外放證物袋內），復經本院向台北市建築管理處調閱56建（松山）（海）字第101號建築執照卷宗查閱

第 2 頁

附件 2-2

附件 2-3

無訛。又系爭建物係於62年3月27日辦理第1次登記，亦有建物登記簿本可考（見本院卷第69頁），而該建物所坐落頂東勢段508地號土地，於58年7月25日分割為508-2、508-3、508-4地號，嗣台北市府實地勘測重測，原台北市松山區○○○段508-3、508-4地號重測後確定為台北市○○○區○○○段1小段491、492地號，業據被告提出土地登記簿本、臺北市土地登記簿足意（見本院卷第75頁、第81至99頁），確係與其辯解相符，復為原告所不爭執，自堪信為真實。是被告所有系爭房屋及2樓以上突起陽台、花台坐落於原告所有之土地上，係因原告出具土地使用同意書供建商興建集合式住宅所致。又被吉甲○○○在1樓圍牆內搭蓋違章房屋，為其自承在卷，並有照片為證，既未逾越原告同意使用範圍，縱使被告確有占用系爭土地之事實，難認係無權占有。

(二)原告復主張系爭房屋1樓之圍牆，為使用執照資料建物竣工照片所無，恐係原屋主劉即瑞擅自興建，仍屬無權占有云云，惟為被告甲○○所否認，辯稱：系爭房屋之圍牆，係原屋主劉即瑞早於62年8月12日向建商購買時即有，82年9月24日依現狀交還予甲○○，並提出劉即瑞早及台北市松山區中華里出具證明書及現況照片為據（見本院卷第79至80頁、第141頁），且依舊附更改設計申請書所載磚樓構造說明：「做10公分後混泥土面上粉水泥沙漿，其面自下水溝緣起坡度1/40，自建牆緣向後延15公分為騎樓柱外表牆體為洗石子，牆以上粉成著顏色水泥，平頂粉白灰，後延3.64m圍牆留出租樓用地植草皮花木等」（見本院卷第128頁），顯見系爭建物於建築時即有興建圍牆，原告既因同意建商建屋而出具同意書，該圍牆應認為屬於房屋之一部，且未逾越系爭土地範圍，自為原告同意使用範圍。是原告主張：系爭房屋於興建時並無圍牆，現況圍牆係事後添建云云，亦無足採。

(三)末按「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」民法第148條定有明文。原告出具土地使用同意書供外人王琳瑯興建系爭4層集合式住宅，供係使用借貸契約，係屬債之關係，本應於當事人間有其效力，被告等陸續因買賣或贈與等原因取得系爭建物所有權，固不當然繼受其前手與系爭土地所有人間之使用借貸關係，惟原告當時既同意其土地供王琳瑯供王琳瑯申請辦理系爭建物建造執照，亦知悉王琳瑯取得土地之目的係供興建集合式住宅使用，當應有容在王琳瑯嗣後將系爭建物所有權轉讓予他人，並同意繼受者繼續享有使用系爭土地權利。迄系爭土地供前開建物使用完畢止（民法第470條第1項參照），而目前該建物仍繼續存在於系爭土地上，有照片附卷為證，應認為使用目的尚未完畢。審酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，且系爭陽台、花台屬與建物之一部，為建物結構安全計，本不可分離而拆除，且原告並未證明本件行使權利所得利

第 3 頁

附件 2-3

附件 2-4

益，較拆除系爭陽台、花台、遮雨棚或圍牆所生損害，更值得保護，按諸前開法條說明，堪認本件原告行使所有權違反誠信原則或公共利益，是原告本於所有權請求拆屋還地，要無可取。

五、綜上所述，本件原告主張被告無權占用系爭土地，為不足採，被告抗辯稱系爭土地為原告同意使用建築房屋，當屬可信。從而，原告本於民法第767條之規定，請求被告將坐落系爭土地上如附圖所示之陽台、花台拆除，或拆除1樓搭蓋之遮雨棚、圍牆，並返還系爭土地，為無理由，不應准許。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附著，一併駁回之。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

據上論結：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如左：

中 華 民 國 96 年 2 月 16 日
民事第五庭 法 官 胡宏文

以上正本係照原本作成
如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀

中 華 民 國 96 年 2 月 16 日
書記官 普寶生

資料來源：法院判決書資料檢索系統

第 4 頁

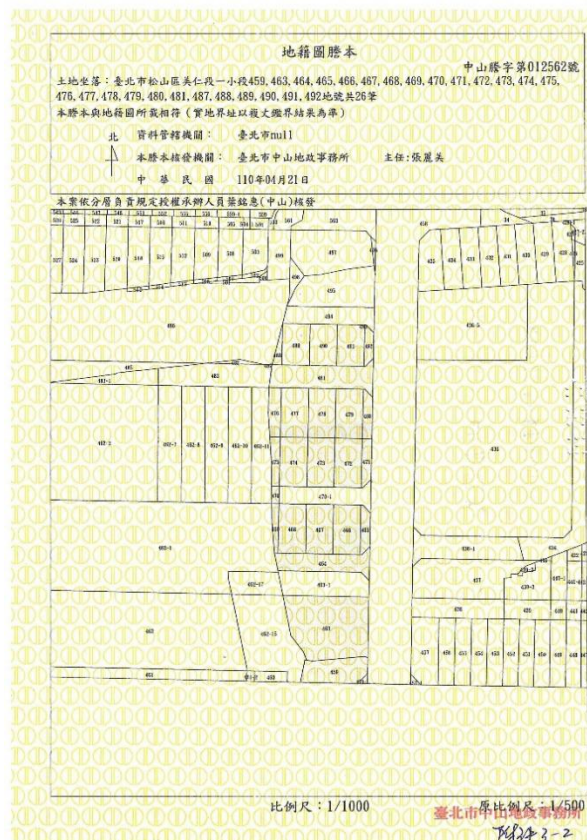
附件 2-4

附件 3-1

異動索引、異動清冊之申請資格及方式		
申請人類別	地政事務所臨櫃申請 異動索引、異動清冊	網路申請 異動索引、異動清冊
原登記申請案之申請人、代理人	任一地政事務所均可申請	均可申請
登記名義人	任一地政事務所均可申請	均可申請
與原申請案有利害關係之人	向保存原登記申請案之地政事務所申請	均不能申請
任何人	任一地政事務所申請 僅有部分姓名的異動索引 不能申請異動清冊	僅有部分姓名的異動索引 不能申請異動清冊

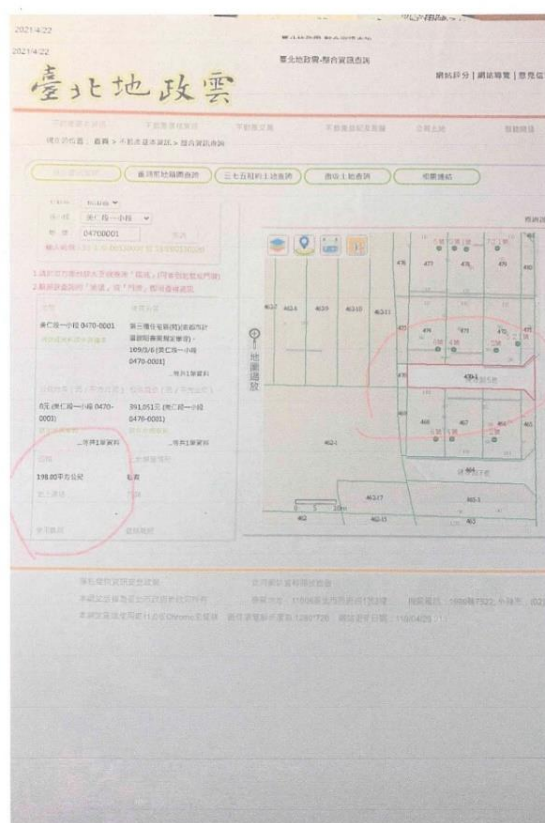
附件 3-1

附件 3-2



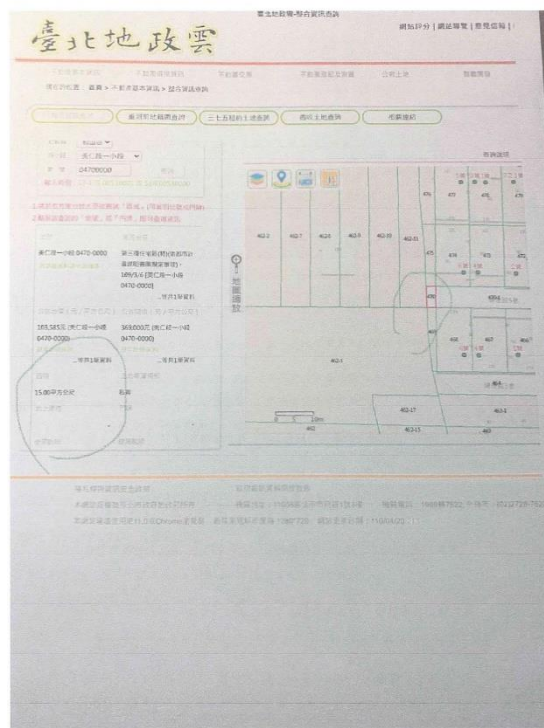
附件 3-2

附件 3-3



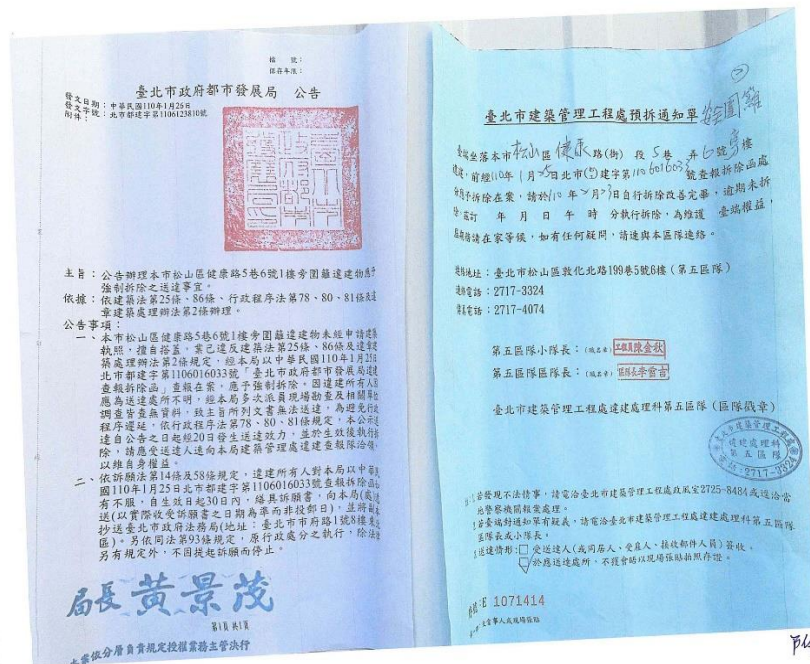
附件 3-3

附件 3-4



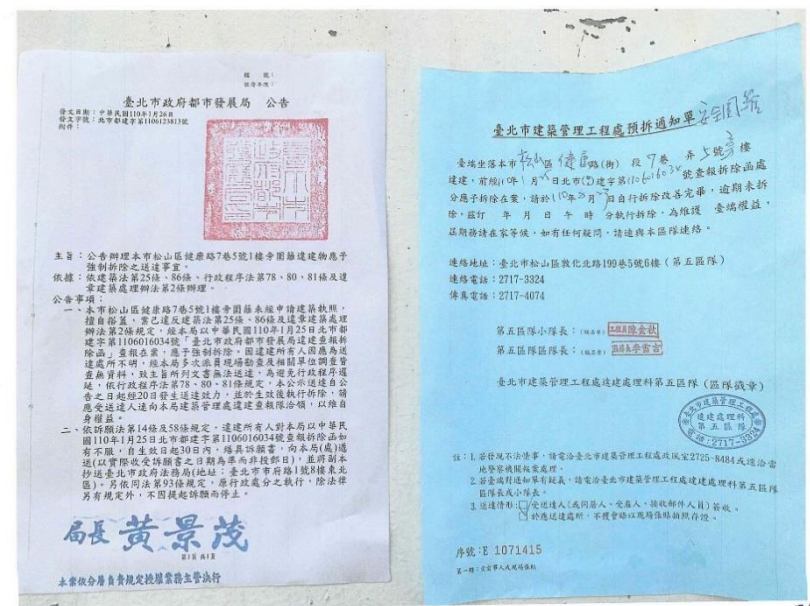
附件3-4

附件 4-2



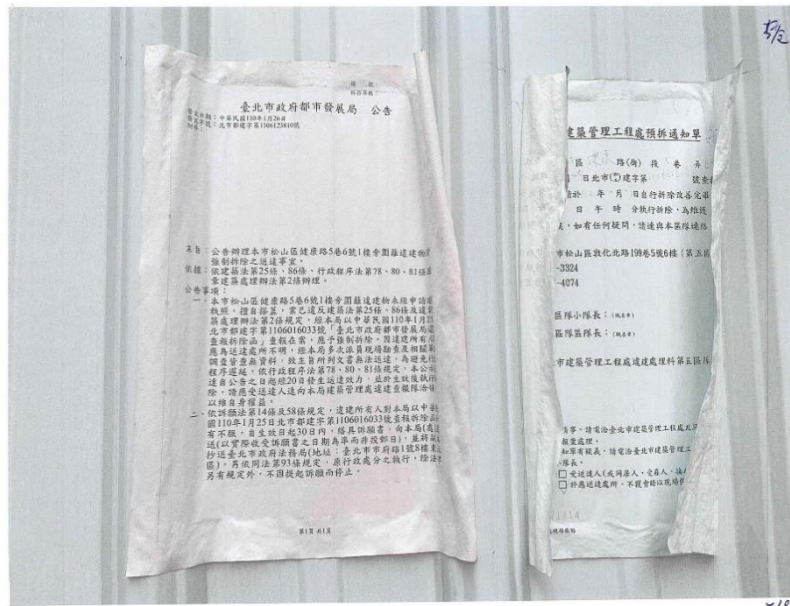
附件4-2

附件 4-3



附件4-3

附件 4-4



附件 4-4

附件 4-6



第 2 次陳情

附件：

1. 建管處 110.01.12 北市都建照字第 1093087359 公文，計 2 紙。
2. 陳情人 110.05.11(發文字號:健 5 巷字第 1100511-010) 送都市計畫委員會公民或團體意見表關於本案的陳情意見書主文，計 5 紙。(詳第 1 次陳情主文)
3. 臺北地院民事判決 95 年度重訴字第 1036 號判決

(96.02.16 裁判)，計 4 紙。(詳第 1 次陳情附件 2)

4. 陳情人住戶簽名單，計 1 紙。(詳第 1 次陳情附件 1)

主旨：關於家騰公司擔任實施者在都市計畫委員「變更臺北市松山區美仁段一小段 459 地號等 10 筆土地(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回復原都市計畫)細部計畫案」，更新為 459 地號等 6 筆(459、463、463-1、464、469、470-1)土地，危老重建都更案。將其原位於臺北市南京東路四段 55-1 號包括 3 筆土地 459、463、463-1 原建築基地 1,015 m^2 (以下簡稱「義和堂舊大樓建築基地」)擴大為 1,449 m^2 (增加了 434 m^2)危老重建都更案。家騰公司所擴大移轉的 434 m^2 係健康路四座建築物法定空地的三筆土地地號 464、469、470-1。實施者家騰公司擴大建築基地蓋大樓，拿的是登記在義和堂名下卻是鄰地健康路四座建築物建築基地內的通路的法定空地，造成健康路四座建築物建築基地面積不足 416.8 m^2 (平方公尺)。請市府建管處應予以制止，以免損及健康路四座建築物住戶權益。詳說明四、五、六。

說明：

一、關於旨案家騰公司擔任實施者擴大其原位於臺北市南京東路四段 55-1 號(68 建(松山)(崙)字第 049 號建築執照，76 使字 0131)，包括 3 筆土地 459、463、463-1 原建築基地 1,015 m^2 的「義和堂舊大樓建築基地」擴大建築基地為 1,449 m^2 危老重建都更案。家騰公司所擴大移轉的三筆土地 464(202 m^2)、469(34 m^2)、470-1 (198 m^2)係健康路四座建築物法定空地亦是民國 56 年建築設計為四座建築物的建築基地內通路。為避免實施者家騰公司擴大建築基地蓋大樓，拿的是登記在義和堂名下卻是鄰地健康路四座建築物建築基地內的通路/法定空地，請建管處提出民國 56-57 年核准申請的原建築執照即可『還原』民國 56 年底迄民國 58 年完工以「一宗土地」包括『臺北市頂東勢段 508、580-1、507-1 地號等 3 筆土地的土地使用權證明書』，申請建築，詳「民國 96.02.16 臺北地院 95 年重訴字第 1036 號民事判決」(詳第 1 次陳情附件 2)一張建築執照完工後，將一張建築執照分割為三張建築執照，三張使用執照所建築健康路四座

	<p>建築物建築基地面積真相。鑒於，</p> <p>(一)建管處、都發局對於健康路四座建築物法定空地爭議解釋，自都更案始至今總只提土地地號，從未提出任何土地面積空地比數據、所檢討依據法令、檢討計算方式。也屢屢故意不回復告知健康路四座建築物建築基地所不足的法定空地土地面積在哪裡？是哪幾個地號？</p> <p>(二)健康路四座建築物為「一宗土地」一張建築執照所建築完成為建管處 108.12.16 北市都建照字第 1083054477、110.01.12 北市都建照字第 1093087359 函，所承認不爭的事實。完工後將一張建築執照分割為三張建築執照，三張使用執照亦為建管處所核發分割的事實證明。「當分割後使用執照的基地空地不足時(詳本文說明四、五、六)，就應回歸最原始建築時之建築基地面積範圍，更重要的事實證據為該四座建築物暨建築基地內的三條通路迄今仍存在於原位置未消失不見」。</p> <p>二、103.10.24 市府核准實施者家騰公司「美仁段 459 等 10 筆土地包括『459、463、463-1、464、465、466、467、468、469、470』自行劃定更新單元案」審核通過之重要文件依據為實施者家騰公司之建築師檢討簽證相鄰土地是否為畸零地之文件，並經「建管處審核」通過始完成核准該自行劃定都更單元程序。請提供該經建管處審核通過的「建築師檢討簽證的書面文件」以了解該建築師所引用的空地比檢討/建蔽率用的是哪一年的法令？數值多少？以釐清法定空地不足爭議之源頭。鑑於，</p> <p>(一)建管處只單向與實施者進行認定「464、470」是否為法定空地，且一味協助實施者移轉爭議未解之法定空地讓實施者擴大其危老重建都更面積範圍。非但未將認定過程、面積檢討計算所引用檢討根據法令年度、透明的公諸於眾，更未告知使用近 50 年的健康路四座建築物土地使用權人/利害關係人(詳第 1 次陳情主文及附件 2，說明健康路四座建築物住戶為該建築基地內通路的合法土地使用權人亦是利害關係人)參與釋疑。</p> <p>(二)109.09.11 第 434 次都審會議中，建管處甘幹事</p>
--	--

子楠與該會議方定安副召集人(都發局副局長)不惜違反誠信正義原則不理會也不回應陳情人現場詢問，如「464、470」不是法定空地，健康路四座建築物建築基地不足的法定空地土地面積(詳說明四、五)在哪裡?是哪幾個地號?。將健康路四座建築物住戶權益拋棄不理。

三、 建管處 110.01.12 北市都建照字第 1093087359 公文(一)、(三),「...查 59 使字第 0085 號使用執照.....圖說，本市松山區美仁段一小段 470、464 地號土地，依申請建造時之法令其計算建蔽率時未計入空地比計算，非屬法定空地。」(詳附件 1)。請建管處敘明「...依申請建造時之法令...未計入空地比計算...」係引用下列何年何月何日之法令?所引用相關空地比/建蔽率數值是多少?鑑於，

(一)健康路四座建築物是民國 56.12.05 申請建築，58.05.02 完成地政總登記計 23 筆土地包括三條建築基地內通路。民國 59.01.20 分割三張建築執照、三張使用執照。

應適用「民國 33 建築法、民國 34.02.26 建築技術規則、內政部營建署於 60.04.13 台內地字第 415893 號、內政部 65.06.10 台內營字第 691326 號函對建築物四周空地留設」。依該建築技術規則第二張建築面積

第 16 條建築面積指建築物所佔平面最大面積，基地面積指建築物基地平面最大面積。

第 17 條住宅區內之建築物其建築面積不得超過基地面積百分之五十。

(二)位於臺北市南京東路四段 55-1 號(「義和堂舊大樓建築基地」)民國 68 年申請建築執照 68 建(松山)(崙)字第 049 號，民國 76 年完工使用執照 76 使字第 0131 號，包括 3 筆土地 459(182 m²)、463(576 m²)、463-1(257 m²)計 1015 m²。

應適用「民國 65 年建築法、民國 63.02.15 建築技術規則」建築技術規則第二章第四節建蔽率：

第 25 條:(各種使用區建蔽率之規定)建築面積占

	<p style="text-align: center;">基地面積之比率不得超過左列規定：</p> <p style="text-align: center;">一、住宅區：十分之六。</p> <p>四、依建管處 110.01.12 北市都建照字第 1093087359 公文所列地號，建築物完工年限所適用「民國 33 年建築法」及「民國 34.02.26 建築技術規則」，各建築物空地比及各座建築物建築基地不足面積計算如下（481 地號為計畫道路所以不列入空地比檢討）：</p> <p>（一）健康路三巷建築物空地比檢討 61.46%；空地不足面積 131.74 m²</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「56 營(陸)(崙)字第 102 號營造執照，59 使字第 0085 號使用執照」 2. 5 筆土地權狀地號/面積：465(51 m²)、466(164 m²)、467(162 m²)、468 (164 m²)、469(34 m²)，5 筆土地權狀面積計 575 平方公尺 3. 3 筆土地地號的建築物使用權狀面積為 466(115.48 m²)、467(114.49 m²)、468(116.9 m²)，加上「6.5 m²路側」計 353.37 平方公尺 4. 空地比檢討：353.37/575=61.46%>50%不符合法令 50% 空地比。 5. 建築物建築基地 50%空地不足面積：353.37 m² x2 - 575 m²=131.74 m² <p>（二）健康路五巷+健康路七巷(1-3-5 號)建築物空地比檢討 57%；空地不足面積 200.84 m²</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「56 營(陸)(崙)字第 103 號營造執照，59 使字第 0089 號使用執照」 2. 10 筆土地權狀地號/面積：土地地號 471(55 m²)、472(163 m²)、473(162 m²)、474(164 m²)、475(50 m²)、476(71 m²)、477(164 m²)、478(162 m²)、479(164 m²)、480 (54 m²)，計 1209 m²。 3. 6 筆土地地號的建築物使用權狀面積 472(115.48 m²)、473(114.49 m²)、474(116.9 m²)、477(117.49 m²)、478(113.34 m²)、479(114.22 m²)，加上「6.5 m² x2 路側」計 704.92 m²。 4. 空地比：704.92/1209=58.31%>50%不符合法令 50% 空地比。
--	--

	<p>5. 建築物建築基地 50%空地不足面積:$704.92 \text{ m}^2 \times 2 - 1209 \text{ m}^2 = 200.84 \text{ m}^2$</p> <p>(三)健康路七巷(2-4-6 號)建築物空地比檢討 57.46%; 空地不足面積 84.22 m^2</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「56 營(陸)(崙)字 101 號營造執照,59 使字第 0083 號使用執照」 2. 5 筆土地權狀地號/面積:$488(23 \text{ m}^2)$、$489(138 \text{ m}^2)$、$490(137 \text{ m}^2)$、$491(138 \text{ m}^2)$、$492(41 \text{ m}^2)$, 5 筆計 477 平方公尺 3. 3 筆土地地號的建築物使用權狀面積為 $489(91.91 \text{ m}^2)$、$490(90.87 \text{ m}^2)$、$491(91.33 \text{ m}^2)$, 加上「6.5 m^2路側」, 計 280.61 平方公尺 4. 空地比:$280.61/477=58.83\%>50\%$不符合法令 50%空地比。 5. 建築物建築基地 50%空地不足面積:$280.61 \text{ m}^2 \times 2 - 477 \text{ m}^2 = 84.22 \text{ m}^2$ <p>五、四座建築物+未加入「464、分割前 470」二條通路空地比檢討 59.21%; 空地不足面積 416.8 m^2</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 說明四 三張建築執照的 20 筆土地 2. 20 筆土地權狀地號/面積:計 2261 平方公尺 3. 12 筆土地地號的建築物使用權狀面積, 加上「$6.5 \text{ m}^2 \times 4$ 路側」計 1338.9 平方公尺 4. 空地比檢討:$1338.9/2261=59.21\%>50\%$不符合法令 50% 空地比檢討。 5. 四座建築物建築基地 50%空地不足面積:$1338.9 \text{ m}^2 \times 2 - 2261 \text{ m}^2=416.8 \text{ m}^2$ <p>六、四座建築物+「464、分割前 470」二條通路空地比檢討 50%符合法令, 建築基地空地沒有不足。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 美仁段一小段 481 (293 m^2)地號為計畫道路用地, 應予扣除。 2. 20 筆建築物土地權狀地號加上 464 (202 m^2), 分割前 470 (213 m^2) 面積:計 2676 平方公尺 3. 12 筆土地地號的建築物使用權狀面積, 加上「$6.5 \text{ m}^2 \times 4$ 路側」計 1338.9 平方公尺 4. 空地比檢討: $1338.9/2676=50.03\% = 50\%$ 符合法令
--	--

令 50% 空地比檢討。

5. 建築物建築基地 50%空地不足面積： $1338.9 \text{ m}^2 \times 2 - 2676 \text{ m}^2 = 1.8 \text{ m}^2$

七、鑒於「470」法定空地登記人，義和堂於都市計畫委員「變更臺北市松山區美仁段一小段 459 地號等 10 筆土地(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回復原都市計畫)細部計畫案」，更新為 459 地號等 6 筆(459、463、463-1、464、469、470-1)土地，危老重建都更案。擅自於民國 110.01.25 將爭議中「470 地號(213 m^2)」分割成 470 (15 m^2)+470-1(198 m^2)。故回文時，就寫明係指分割前後的地號與土地面積避免混淆。

1. 「分割前 470(213 平方公尺)」
2. 「分割後 470(15 平方公尺)」
3. 「新增 470-1(198 平方公尺)」

八、綜上所述「美仁段一小段 464、分割前 470」為健康路四座建築物法定空地。

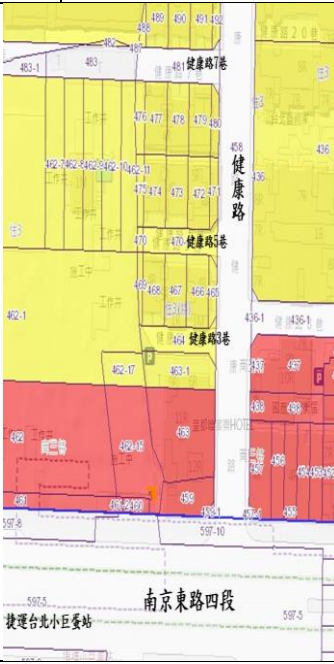
附件 1

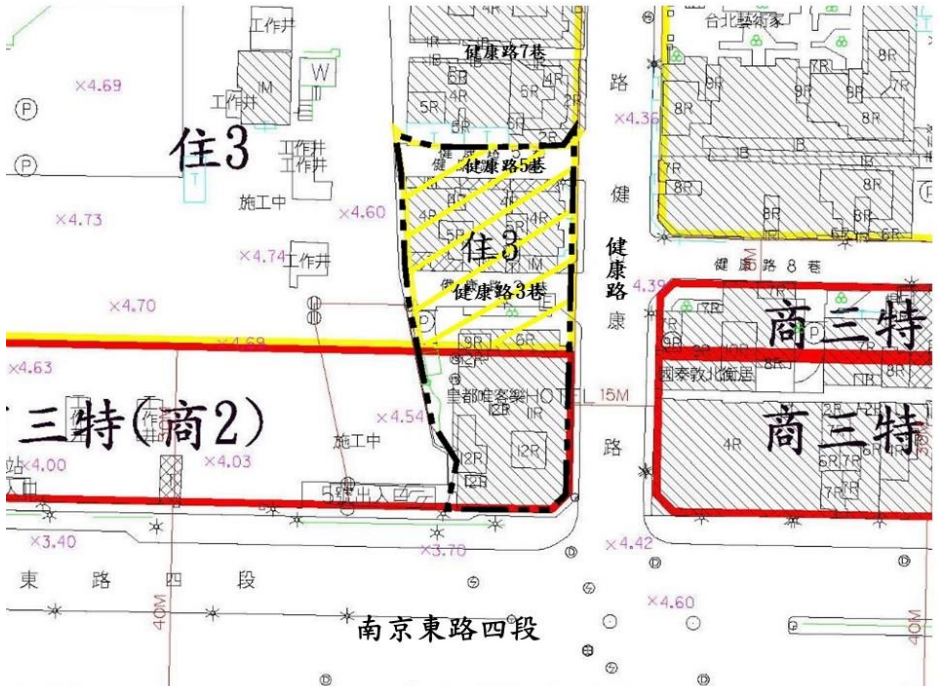
正 本	檔 號： 保存年限：
臺北市建築管理工程處 函	
105023 臺北市松山區健康路5巷4號3樓 受文者：余艷觀(代表人)等12位 發文日期：中華民國110年1月12日 發文字號：北市都建照字第1093087359號 類別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：	地址：臺北市信義區市府路1號 承辦人：沈明德 電話：02-27208889轉8518 電子信箱：bm1792@mail.taipei.gov.tw
主旨：有關臺端所陳「健康路3、5、7巷四座四層建築基地法定空地一部分，464地號不得劃入459、463、463-1危老更新單元一案」，復如說明，請查照。	
說明： 一、依臺端等12名109年12月22日健5巷字第1091222-009F號陳情文辦理。 二、有關臺端等所反映危老重建範圍一節，皆應依都市危險及老舊建築物加速重建條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則及建築法相關規定檢討辦理，先予敘明。 三、有關法定空地疑義一節：經查對結果如下： (一)松山區美仁段一小段465、466、467、468、469地號土地係59使字第0085號使用執照(56營(陸)(崙)字第102號營造執照)之建築基地。 (二)松山區美仁段一小段471、472、473、474、475、476、477、478、479、480地號土地係59使字第0089號使用執照(56營(陸)(崙)字第103號營造執照)之建築基地。 (三)查59使字第0085號使用執照(56營(陸)(崙)字第102號營造執照)及59使字第0089號使用執照(56營(陸)(崙)字第103號營造執照)圖說，本市松山區美仁段一小段470、464地號土地，依申請建照時之法令其計算建蔽率時	
第1頁 共2頁	

	<p>未計入空地比計算，非屬法定空地。</p> <p>(四)本處建築管理資訊系統所查詢之地籍及地號資料，僅供參考；仍請以地政單位核發之地籍圖謄本及重測、合併、分割圖資料為準。</p> <p>四、另有開健康路3巷6號、5巷6號及7巷5號1樓旁圍籬違建一節，已依本市違章建築處理規則規定辦理。</p> <p>正本：余飽飽(代表人)等12位 副本：</p> <p style="text-align: center;">處長劉美秀</p> <p style="text-align: center;">本案依分層負責規定授權業務主管決行</p> <p style="text-align: right;">第2頁 共2頁</p> <p style="text-align: right;">附件1-2</p>
位置	<p>松山區美仁段一小段 469、475、476 地號</p> <p style="text-align: right;">計畫範圍</p>
訴求意見 與建議	<p>第 3 次陳情</p> <p>計畫案名:都市計畫委員會 2021.08.12 第 782 次委員會會議資料 關於</p>

	<p>「變更臺北市松山區美仁段一小段 459 地號等土地(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回復原都市計畫)細部計畫案」- 危老重建計畫範圍重複</p> <p>一、關於都市計畫委員會 2021.08.12 第 782 次委員會議資料中，市府回應編號 2 號義和堂說明三略，「...三、本案陳情人敘明原都市更新案撤回後，擬另案循都市危險及老舊建築物加速重建條例規定辦理危老重建申請，惟陳情重建基地範圍為「松山區美仁段一小段 459、463、463-1、464、469、470、475、476 地號等 8 筆土地」，.....其中 475、476 地號等 2 筆土地位於計畫範圍外，宜另循都市計畫法定程序辦理，以符合程序」。</p> <p>另陳情人不解其中 469、475、476 三地號係建管處確認分別為健康路四座建築的建築基地。</p> <p>請詳閱編號 4 號陳情人第二次陳情文所附「附件一建管處 110.01.12 北市都建照字第 1093087359 公文」該公文三、說明....</p> <p>(一) 松山區美仁段一小段 465、466、467、468、『469』地號土地係 59 使字第 0085 號使用執照『56 營(陸)(崙)字第 102 號營造執照)之建築基地」。</p> <p>(二) 松山區美仁段一小段 471、472、473、474、『475、476』、477、478、479、480、地號土地係 59 使字第 0089 號使用執照(56 營(陸)(崙)字第 103 號營造執照)之建築基地。</p> <p>另又經由會議資料中市府回應編號 4 號陳情人，已確定 110 年 4 月 29 日由土地權利關係人依都市危險及老舊建築物加速重建條例提送危老重建計畫。義和堂與其實施者之危老重建擴大範圍拿的是住戶的建築基地，嚴重重複使用問題，且影響住戶權益甚大，請市府速查明釋疑。</p> <p>二、另請釋明重建計畫範圍中的 470 究屬分割前 470 (土地面積 213 平方公尺)，亦或 110.01.25 分割後的</p>
--	---

	<p>470 (土地面積 215 平方公尺)。如果是與 469、475、476 相連的土地，亦是四座建築物的法定空地，(因為下水道、汙水蓋/道是相連通的)470-1 亦是法定空地。</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、有關都市更新案之範圍為「459、463、463-1、464、469、470-1」地號等 6 筆土地，經查 109 年 09 月 11 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 434 次會議後所送之更新案範圍係「臺北市松山區美仁段一小段 459、463、463-1、464 地號等 4 筆土地。」，另有關本更新案經本案實施者家騰建設股份有限公司於 110 年 4 月 13 日申請撤回，並經本府於 110 年 4 月 27 日同意實施者撤回。另於 110 年 4 月 29 日由土地權利關係人依都市危險及老舊建築物加速重建條例提送危老重建計畫。</p> <p>二、有關470地號是否為法定空地一節，同陳情編號1市府回應說明第三點。</p> <p>三、有關464地號是否為法定空地一節，同陳情編號1市府回應說明第四點。</p> <p>四、有關鐵皮圍籬拆除一節，同陳情編號 1 市府回應說明第五點。</p> <p>五、有關臺端陳情「本市松山區美仁段一小段 459 地號等 10 筆土地危老重建都更案使用鄰地法定空地為建築基地權益爭議」一案，經洽建管處表示陳情內容業以 110 年 1 月 12 日北市都建照字第 1093087359 號函覆在案(諒達)。</p> <p>六、經洽本市建管處確認 59 使字 0085 號及 0089 號使用執照範圍，469、475(位都市計畫範圍外)及 476(位都市計畫範圍外)地號等三筆土地為前開基地之法定空地，且 470 地號位 469 地號及 475 地號之間，故 469、470 地號回復原都市計畫(第三種住宅區)。另危老申請案件後續將由本市建管處依相關規定加強審查。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號 1。</p>

編號	5	陳情人	施○錡
位置			
訴求意見 與建議	<p>主旨:針對貴府 110 年 4 月 26 日會議提出異見，以及本人 110/01/06 函，提出疑義，並請都市計畫委員會督促都更處責成實施者(建商)立即撤除土地之分割，恢復原申請案件撤銷申請記錄之完整，並拆除圍籬，以維護住戶生命財產之安全。</p> <p>說明：</p> <p>一、本人於 110 年 4 月 26 日參與貴府臺北市都市更新說明會，當場提出建商變更土地分割之不實及多項缺失。都更處的代表說：「他們根本不知道有這土地分割之事。」(是否心虛而不敢在都更圖表上標明 470-1 之位置?)但依照申請者之提出土地分割一語帶過之，請問分割之 470-1 地號在都市計畫圖上什麼地方?</p> <p>二、「誰把我家後院的防火逃生通道封死了?」從 109 年 12/30 發文，迄今仍未解決~~~且本人於 2021/01/06 發出之函，請立即拆除圍籬。貴府拆除大隊以收件人地址不明，而在現場張貼公告，並明定 110/02/23 到期如不自行拆除，將強制拆除。現已逾拆除期限三個月之多，鐵板圍籬仍然聞風不動。請問難道要等像今年 4 月 2 日太魯閣 408 車次，出軌出事鬧出人命，才來拆除並善後?</p>		

	<p>三、109.09.11 都審會議後，義和堂及其實施者尚不知自動拆除改善環境，還若無其事，讓圍籬事由建管處善後。該業者其行徑所做所為，與其 109.03.04 文函中所述，略，本公司致力改善本區老舊建築居住環境.... 非但未損及鄰居住戶權益，...」，完全不考慮住戶人命安全，令人心寒。</p> <p>四、今防火逃生空地圍籬之情事，仍威脅到 3、5、7 巷全體住戶之逃生安全，請貴府正視，其等到像 2021/04/02 太魯閣事件重演，才來亡羊補牢。</p> <p>五、強烈地指責市府的層峰對屬下的督導、應導正而不作為，所產生嚴重後果，難道不用負督導不周之責任嗎？</p> <p>六、敬請 柯市長正視，並請都市發展局責成所屬建築管理工程處，把這不定時炸彈拆除，則是臺北市民之幸。</p>		
市府 回應說明	<p>一、有關細部計畫書內容所登載之地號及地圖有誤一節，同陳情編號1市府回應說明第二點。</p> <p>二、有關鐵皮圍籬拆除一節，同陳情編號1市府回應說明第五點。</p>		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	6	陳情人	陳○賜
位置			

<p>訴求意見 與建議</p>	<p>關於[變更…美仁一小段 459 地號等土地細部計畫]將於 110.08.12 本府 N207 室之會議(以上簡稱本案)，此建地之鄰地地主陳○賜十分擔心日照權，通行權，及交通黑暗期之配套措施是否完備，請求市府協助調處釋義。</p> <p>本人陳○賜為該案南面鄰地中間戶三巷四號一樓地主。</p> <p>本人全家於前址居住逾四十餘年並且於前址成家立業(於上址創立卓○視聽科技股份有限公司營業已逾三十年)，門前每日出入頻繁(包括進出貨物及人員車輛和郵務運行等等)。</p> <p>本人原本同意並參與家騰公司實施的南京健康都更案，但家騰公司竟棄都更，走危老，於是乎本戶直接成了鄰地，故以鄰地立場提出四項疑問，請求臺北市政府都市計畫委員會協助調處釋義。</p> <p>一、 本案何時召開鄰地說明(協調)會，召開時會不會邀請本戶及相關鄰居參與？</p> <p>二、 本戶正好位於本案正南方相鄰中央最低樓層(一樓)，市府是否監督本案建物在設計建造之後，能維持本戶法定日照權？</p> <p>三、 未來完工後的健康路三巷在都市計劃中，其寬度是否依通則加寬為八米巷？</p> <p>四、 建方在施作過程中，如造成健康路三巷通行權的交通黑案期，有何因應及補救措施，及補償辦法？</p> <p>以上懇請臺北市政府主管機關協助監督及協助調處釋義，以維市容及市民法益。十分感恩！ 至感德便！</p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、 有關本案細部計畫前於110年4月26舉辦說明會完竣。</p> <p>二、 有關日照權、通行權及交通黑暗期之配套措施等事宜，未來將由危老重建計畫申請人家騰建設股份有限公司依建築技術規則檢討，並送本市建築管理工程處辦理審查，另施工期間之交通配套，亦由申請人於施工期前向有關單位申請路權及告知周圍住戶等。</p>

	三、有關是否依通則加寬為8米巷道一事，非本案今日討論之議題。
委員會 決議	同編號1。

貳、研議事項

案名：修訂「擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」

說明：

一、申請單位：臺北市政府都市發展局

二、市府以110年7月28日府授都綜字第1103065547號函送資料到會。

研議意見：委員所提建議，提供申請單位後續規劃參考。

委員發言摘要

黃台生委員

1. 個人覺得目前對於TOD的T所提出的解釋還不夠精準，而且強度不夠強，TOD的T絕對不是運輸，而是大眾運輸，是Transit而不是Transportation。Transit意即要取代小汽車、取代私人運具，要以大眾運輸使用為主，目前臺灣對於小汽車及機車的抑制還不夠，例如西區門戶計畫C1、D1開發案，地下已經規劃800個停車位，仍覺得不夠，還希望在地面層再增設停車位，火車站周邊大眾運輸已經非常便利，但還要規劃這麼多小汽車停車位，真的跟TOD的概念完全相反。
2. 簡報第37頁所提的獎勵，個人覺得適用範圍越開放越好，因為TOD不見得一定是在捷運站旁邊，最好全市都能以人

本、人的生活為主，不以車為主，所以適用範圍越廣越好。

3. 關於降低基地規模，個人認為不要限制，而是讓獎勵額度跟基地規模有關，基地規模越大，Diversity 互補性的土地使用越容易做到，所以基地規模越大，Diversity 程度越高，獎勵額度就越高，基地規模越小，Diversity 程度越低，獎勵額度就低。
4. 至於容積獎勵上限，個人建議兩個方向，一個是基地規模，因為跟 Diversity 有關，另一個則是對小汽車抑制的程度，如果可以承諾都不用小汽車，只用大眾運輸，則給予較高的獎勵額度，因為那就是我們真正期望的，大家都使用大眾運輸，很多停車空間就可以提供出來做對都市環境更有利的使用，如開放空間、滯洪池等，如果還是以小汽車為主，包括減碳等目標，成效就極為有限。另外，獎勵的額度也跟基地規模以及降低小汽車使用有關，這兩項做得越好，獎勵額度就越高，額度可以大膽的放寬，不要僅是 15%、10%，反而太狹隘。
5. 捷運站周邊都是好地段、價格高，以往這些地段都變成豪宅，這樣和 TOD 的概念是完全相反的，因為居住豪宅的人不搭大眾運輸，是以小汽車為主，所以要如何讓這些地方的 Diversity 不要變成豪宅，而是有商業機能、生活機能、以人為本的都市活動中心，這樣 TOD 才真正能落實。

何芳子委員

1. 基本上非常贊成市府今天提出的 TOD 導向都市發展精進方向以及推動機制。簡報提到東京山手線的澀谷車站，日本一些大都市的中心地區，尤其捷運站的周邊，大概都已經朝向 TOD 的發展，Compact City 的模式已經發展得非常

成效，日本也是有給相當大的容積獎勵，個人贊成提高容積獎勵，至於給予容積獎勵的項目，也支持像日本一樣優先考慮跟都市設計有關的項目，除了連通系統、共享運具之外，日本在 311 地震之後，很多 TOD 開發案，可以看到兩個很顯著的差異，一是能源共生系統的採用，增加自行發電的能力，另外一個則是提供遇到重大天然災害，可臨時避難、保育的空間及配備。例如當時 311 地震造成停電，大眾運輸停駛也影響人們無法有效返家，所以後來一些較具規模的 TOD 開發案，會提供 3 天內可以容納臨時避難的空間及必要的飲水、飲食配備。個人覺得在大眾運輸場站附近地區的基地，也可以將這樣的規劃納入考量。

2. 贊成基地規模條件降到 2000 平方公尺，還是要有適當合理的規模，才能有效的發揮預期效益。另外有關完整街廓的規定，臺北市的街廓並不是很大，有的街廓面積可能未達 1000 平方公尺，但有 800 或 900 平方公尺，而且是位在關鍵區位、可以有效發揮 TOD 效益的完整街廓，因此個人建議基地規模條件除 2000 平方公尺外，完整街廓則以面積達到 1000 平方公尺為原則。

李永展委員

1. 簡報第 27 頁提到適用範圍要從場站周邊 300 公尺擴大到 500 公尺，涵蓋面積增加 2 倍多，這部分個人贊同，因 500 公尺大概是可以步行或騎自行車的範圍。另要放寬公共設施用地納入適用範圍的部分，內政部都委會有詮釋過社福的情形，臺北都快變成超高齡城市，如社福設施讓公部門來做莊，個人覺得也不錯。
2. 簡報第 26 頁申請門檻的基地規模，個人認為基地規模還

是要有限制，不宜完全放寬，但依簡報所列的都更案件比例來看，如基地規模申請門檻從 3,000 平方公尺降低為 2,000 平方公尺，未來申請都更、TOD 的案件數就可以從原本的 26%再增加 30%的可能性，所以個人同意從 3,000 平方公尺調整成 2,000 平方公尺。至於前面委員提到完整街廓是否要再加最小基地規模的限制，這部分尊重業務單位從都更的角度來決定。

3. 簡報第 33 頁容積獎勵之後還可以申請增額容積，這部分跟 108 年的計畫不一樣。同意應該要規範一定比例不得作住宅使用，但越接近捷運場站附近，應該盡量不要做某種程度的限制，因為是增額的部分，這部分同意都發局目前提案研析方向。
4. 簡報第 35 頁的受理時間一般希望越寬延越好，本次將原本的 6 年加速改為 4 年，當然樂觀其成，但是否有鼓勵的機制或類似期程的獎勵？再請說明。
5. 簡報第 36 頁規範臨接 30 公尺以上的道路地面層要做日常生活服務設施，這要配合步行的城市或自行車使用，不然汽車快速開過應該很難達成。後續應有整個配套，透過 30 公尺以上的道路連通使用捷運，最好的方式就是所謂 BMW(Bus, Metro, Walk 或 Bike, Metro, Walk)，如果能將日常生活服務性設施考慮進來，個人也同意。
6. 簡報第 37 頁，一般在講永續發展時都會討論 Compact city，但如這次疫情嚴峻時，緊密的都市發展型態是否會連外出自由行動都變成危機？故在後疫情的新常態之下，假設公益設施回饋可以自行選擇樓地板或代金要做何種使用，如果回饋的樓地板是用來提供步行或騎自行車即可到達的

社福機構，而且是分散式的規劃，就可以減少防疫與提供社福服務間的衝突，故建議長期要將防疫角度納入思考如何與回饋樓地板或代金做勾稽。

7. 有關主席提到 2050 淨零排放，個人也覺得市府的角度不只著眼在 2030 年 SDGs，而是要朝向更遠的 2050 年，大方向朝 TOD 目標，最好是以 BMW 方式來做。

陳明吉委員

市府提出的計畫跟精進作法個人相當贊同，以下兩點思考提供參考：

1. 現在已進入與病毒共存的時代，都市計畫可能也要跟著檢討，TOD 的概念如何納入防疫思考？畢竟 TOD 可能是一個病毒流竄的管道，如何控制或防治，應納入考量。
2. 現今人口應不會再大幅增加，而 TOD 可能會造成都市結構的轉變，也就是在人口不變的情況下，如 TOD 將某些地區發展起來，勢必會造成其他地方萎縮。TOD 的概念是從增長型的都市發展型態而來，是交通到哪就發展到哪的型態，但現在已經不是那樣的時代，勢必會造成結構性的轉變，故可能也要考慮到 TOD 引發的其他問題。

馮正民委員

1. 簡報第 37 頁的 7 個精進作法，不論是範圍、規模、容積等，個人基本上都是贊成。
2. 簡報第 27 頁，TOD 本來也和都市空間結構的發展有關，TOD 發展比較強調節點式發展，英文叫 Nodal Development，後來演變成 Corridor Development，所以 Arlington 的例子，就是好多的珍珠串起來就變成美麗的珍珠鍊。剛才講到西區、東區門戶計畫，那是「面」，空間結構簡單用 Structure

來講就是點線面，還有加上「體」，TOD 越接近車站的地方「體」越大，然後就慢慢下降，獨自就變 T0。個人要強調的是，從整個的空間結構，500 公尺、500 公尺串起來，看起來就沒有 Corridor 的感覺，所以將來的北淡走廊、南港走廊的 TOD，每一個節點，即使兩個點很接近，也會有競爭跟合作的關係。如果我們從大的空間結構來看臺北都會區空間結構，其實有走廊式 TOD 的想法，因此要有一個高度來看，每一個 TOD 就有其意義及生命感，不要獨立思考 TOD，未來在規劃國土發展計畫、臺北市綜合發展時談到空間結構，TOD 要從點到 corridor 到面來思考。

3. 講 TOD 會提到 Mixed Land Use、Diversity，其實不會特別強調 Diversity 混合，混合還加上一個字，Station Oriented 和 Station Dependent Industry，跟車站相關產業到底是哪幾種產業？有一些產業是要能夠幫助捷運運量增加，但不是增加尖峰時刻的運量，而是非尖峰時刻的運量，像是百貨公司開門是十點，那個時候搭捷運的人少，引進這種產業，就更多的人來搭捷運，但不會造成尖峰時刻更多人去搭車，所以國外談 Diversity，強調是 Off Peak 的產業要加進來，那樣的土地使用引進來，真正能幫助 TOD 的 T 運量增加，這一點還蠻難的，不過可以訂 Guideline，什麼樣的土地使用鼓勵在這個 TOD 範圍內發生，尤其是該土地使用不是增加尖峰時刻的運量，而是非尖峰時刻的運量，像百貨公司、補習班、運動等，都是下班以後的休閒產業，應思考這樣的 Diversity 如何與空間結構結合。

4. 簡報第 3 頁，個人也同意設計獎勵優先，之前有聽到業者認為審查時間很長，而且有容積太低的不確定性，所以容積獎勵如能訂出明確的獎勵額度，減少不確定性，相信業者會比較樂意進來，我們樂觀其成。

薛昭信委員

1. 首先，個人認為副市長所提到的，用 TOD 的觀念來調整現有的都市計畫，是非常正確的觀念，同時，都發局同仁們能夠這麼高效率在這麼短的時間做這麼大幅度調整，這個也非常敬佩。
2. 個人有幾點建議，從 Node 發展到 Corridor，到現在涵蓋到面，好像沒有層次，其實就如馮委員剛剛所提，TOD 的每一點是跟山峰一樣高度的發展，其他地方則是要放空。TOD 的另外一個觀念叫 Boundary，有一個自然的 Corridor，例如基隆河、淡水河，這就是 Ecological Boundary，這種地方就不要去動。另外還有兩個很重要的就是 Social Boundary、Historical Boundary，例如萬華的 TOD 發展就不會是一般商業使用，所以講 Mixed use、Diversity 就是在這種地方層級上會變化，而且站區是有個性的，所以強度及獎勵應該會不一樣，這樣 TOD 就會跟都市計畫、細部計畫的方向整個融合起來。
3. 第二點建議，TOD Standard，談的是 Mixed use，我們好像一直很刻意要去掉住宅使用，觀念是不完全正確。TOD 是 Mixed use、High Density Use 的地方，最主要是住跟工作在一起，高度發展就在這裡，最好不須出門就能夠又工作又居住，所以不需要很刻意的去掉住宅使用，為了居住公平正義，甚至連社會住宅也可以放進去。另外講到

Density，Density 就是高密度，站區其實是高密度，有了密度才能來談獎勵的尺度，例如萬華站和松山站，兩個站的密度發展應該是不一樣，個性也不應該一樣。在這種狀況之下，每一個場站也應該會有不同的密度發展，也會有不同的個性去發展，所以回到範圍，我們現在已經開始有擴大範圍的想法，但是擴大範圍的觀念其實是希望藉著 TOD 的開發擴大環境的連結，將現在不好的步行環境、不好的腳踏車騎乘環境能夠變好，像信義計畫區一樣，所有地方都有天橋連接，像日本一樣，所有的地下街都可以連接，如果能夠提供更大更好的連接，範圍是可以逐步的去開放。所以看到的每一個點應該是不一樣大的，而且本身應該也隨著時間發展而有變化。將粗密度、個性跟獎勵結合起來，才能夠跟現有的都市計畫、細部計畫更密切的結合。

許阿雪委員

1. 贊成市府今天提出的 TOD 2.0 開發許可內容，有兩點建議，簡報第 30 頁有關捷運設施連通的獎勵，捷運設施的移設或連通，對於都市景觀、公共效益的影響是最大的。以簡報為例，圖面上這些出入口、影響人行、景觀的設施，如果可以透過 TOD 的推動予以連通移設，對於都市環境會有很大的改善效益，但從工程界面、相關法令及行政成本來看，這項獎勵的誘因並不大，因此，個人建議如果能做到捷運設施連通移設，應該要提高容積獎勵，同時行政程序包括涉及捷運相關法令的檢討，也希望能予以配合，否則不會有人來申請這項獎勵，而是會去申請其他比較容易做到的獎勵項目，所以建議策略上能夠儘量鼓勵捷運設施的

連通移設，提高容積獎勵。

2. 簡報第 36 頁都市設計準則有關規範住宅區地面層做日常生活服務使用的規定，個人是很贊成，建議後續辦理細部計畫時，相關規範可以訂得更清楚，且不只是住宅區，商業區也應該有相關的規定，同時規範其比例、數量等，以利後續都市設計審議有明確的依循，否則在商業區為了申請綜合設計獎勵，建蔽率都規劃得很小，一樓做梯廳等使用之後，一、二樓根本沒有空間可以提供商業使用。有關這些細節，建議後續細部計畫可以納入考量訂定相關規範。

宋鎮邁委員

1. 首先很高興可以持續的看到 TOD 慢慢一步一步在反饋的意見下往前推動。剛剛簡報第 29 頁有提到不同的 D，除了 Density、Diversity，對於 Design 這個部分也有很細緻的討論，個人覺得蠻有意思的。
2. 目前大家對於綠色運具，尤其是自行車，不管是共享或是自有，大家都還是把它想做是一個轉乘接駁工具，就是短距離騎乘的想法。因此對於設置 YouBike 的站點，之前很多次審議時也曾提到 YouBike Station 涵蓋的範圍多大才適宜，個人覺得在 YouBike 2.0 升級以後並可藉這次推動 TOD 2.0 的機會考慮像簡報第 31 頁所提到 YouBike 2.0 電力及訊號接收點位置及數量的問題，到底是要站多量少，還是站少量多？如何能讓 YouBike 的基礎建設更效率的佈設同時提升人本空間品質？
3. 現在大家使用 APP 就能夠看到哪一些站點位置還有多少的運具，如果能與之搭配，可以重新思考目前人行道上之的綠色運具，佈設密集的情況下雖然方便，但對於整體空間

而言，人行道空間卻也縮減了。因此在討論 TOD 有關自行車的原則，應重新調整建設的配置及其所需設施物的比重，而不是單純的僅從點狀的 600 公尺有一個點或縮小為每 300 公尺有一個點的距離均值分配的角度作思考。

4. 未來如果 YouBike3.0 可以在政策上有所配合，當然這也牽涉到有點爭議性的電動車政策，如電動自行車的通行距離變得比較長，就可以討論到底是短距離的捷運站與捷運站之間或是捷運站與公車之間的轉乘，還是從轉乘的觀念轉變到接駁，甚至是變成一個長途通勤的可能性。在目前歐洲很多的城市因為疫情關係，民眾擔心大眾運輸系統變成是病毒聚集的地方，很多人反而不願意搭乘大眾運輸。在面對後疫情時代下，我們應思考如果加設了這些輔助電動或全自動的自行車，是否也可增加生活圈的擴展？剛才其他委員有提到這些 TOD 站點不建議採均質分布，每一個點都要建設到非常高密度，讓屬於它的整體網絡可以有更大的延伸，相比於市中心的這些站點，例如芝山或是石牌、北投這一段，它的生活圈不見得是在場站旁邊的高密度區域，而是延伸進去到捷運難以抵達的區塊。從這個角度來看，個人認為在簡報第 31 頁 D2 轉乘停車空間及 D3 共享運具如何回歸到設計面是很值得討論的。

5. 除了 Development Corridor，個人覺得也應該思考 Open Space Corridor，因為臺北市臨新店溪、基隆河、淡水河，還有橫跨市區的敦化南北路、中山北路、復興南北路三條垂直南北向道路，這三條都可以直接跨河，可是這三條道路的調性相差很多，像中山北路、敦化南北路的林蔭大道側，因為將 Open Space Corridor 建置起來，所以道路旁

邊人本空間能提供服務質感會增加很多。因此在 TOD 的檢討中，除保留一些公共設施外，如何讓自然資源可以作搭配？就像之前的西區門戶計畫好不容易將道路(忠孝橋引道)清空留出公共空間，廊帶的開放性空間必須先被定下來，而不是將可使用的空地全部用於發展 Density(高密度)，尤其是面對疫情之下，大型的運動公園民眾很想進去運動卻不能進去使用，所以自行車道與全市大型開放空間的連通性規劃，可以與 TOD 計畫相輔相成。

6. 有關 D1 捷運設施移設及連通的部分，個人覺得從兩個層次作探討，第一個是贊成將設施量體移設，並釋出空間將連續型人行道建置出來，如簡報第 30 頁所示，很明顯看到捷運設施物緊鄰建物，人行必須使用騎樓，而如果騎樓又被占用就嚴重影響通行。至於捷運地下設施物之移設，最大的難度不是不能調整而是在於防災需重新檢討，這部分不確定是否可作為放寬容積獎勵的項目，但需要協助實施者在行政程序上與捷運局、捷運公司及市府其他相關局處溝通討論。因為這件跨部會整合的工作只有公部門一起協調才做得來，私人機構要自行突破比較困難。
7. 另外，如果設施可以遷移，是不是應該有全市性的指導方針，像是同一條捷運線設施物有哪些設計的元素要維持，抑或是每一站就讓其設計百花爭鳴，讓實施者有自己的設計巧思。這部分需要都市發展局與都市設計審議委員會、捷運局、捷運公司共同討論，以免一開始是美意，可是卻變成像現在所看到設施物量體很大，究其原因是因為 20 幾年前這些站體是以一個設計套用到不同的街廓，沒有單點考量人行道的寬度所致。因此對於未來 TOD 的架構應訂定

某種程度的管制以及設計指導方針。

徐國城委員

1. 都發局之前辦的兩次 TOD 專家學者座談會剛好都有機會參與，個人非常贊同都發局同仁所做的一些改進方向，本次所提研議內容也都同意。
2. 呼應馮委員提到所謂的廊帶概念，在之前座談會其實也有提到，國外在 TOD 方向已經進化到所謂的 TOC 方向，亦即是大眾運輸導向廊帶發展。透過捷運站點之間的廊帶串聯，一方面可以活化商業機能，同樣的也能讓整個人行友善的步道更有效率的規劃。而透過廊帶的方式，也能讓剛才薛委員提到都市裡面的整個區塊可以被整體性的串聯起來。

周美伶委員

1. 整個看完 TOD2.0 計畫內容其實非常肯定、有聽到業界心聲，將整個內容有針對目前業界面臨到的問題去做調整。
2. 但實際上可能還是要回頭再去檢視除了面積以外，其實還有一個比較大的是在申請上的不確定性。尤其剛才前面委員也有提到，有可能在都更案上已經跟地主都談妥條件，結果到了審議階段的時候，代金審議部分之結果跟原本談妥之條件不一樣，抑或是雖有增額容積，但經過計算後需要回饋比例很高，對比增加的營建成本誘因不高，或是選擇回饋樓地板，但涉及未來要提供的服務項目、後續接管或維管等需協商確認，可能影響既有產品定位，這些都會造成實際上申請的意願不高，建議可以檢討哪些地區可主力推廣協助業者申請 TOD，並且降低申請的困難度，使本案推動更順暢。

彭振聲兼主任委員

1. 兩年前的 TOD 計畫也有提至都委會審議，但當時侷限在 33 個捷運場站、也只有容積放寬，臺灣設定 2050 年要達到零排放、碳中和的目標，但以臺北市目前的情況，道路跟公園綠地都不可能增加，沒有空間可以再往碳中和的目標努力，所以希望透過 TOD、都市計畫通盤檢討、以及國土計畫，在規劃過程增加公園綠地或滯洪池的面積。如果可以同時改善交通環境，對臺北市老年人口空間也會更友善。
2. 其實西區門戶計畫是因為拆了北門旁忠孝橋引道之後，才造就西區門戶計畫的機會，那是不知不覺形成的，並非自開始就有一個西區門戶計畫。所以對應的東區門戶計畫捷運南港站周邊也可以複製此模式，將 TOD 跟 EOD 的觀點帶入，中期可以減少空氣汙染、減緩地面逕流並強化防洪，長遠可以達到 2050 年碳中和的目標。
3. 今天非常感謝各位委員提供的意見，本來的 TOD 1.0 就只有考慮到 33 處場站要如何放寬容積，慢慢的進步期達到市政的要求，希望本市 2030 年的 SDGs（永續發展目標）可以到達一定的程度，包括交通運輸、或是所有的電動公車全部汰換掉 3500 部、電動摩托車使用到達 30% 左右，這是本市的終極目標。
4. 全國的各縣市首長都表示 2050 年要達到零排碳，但沒有作為是沒有用的。因為要達到本市終極的 2030 年目標，然後接續 2050 年的目標，臺北市只有透過都市計畫去規劃，才有辦法達到，如提高防洪標準，2030 年希望臺北市的防洪標準從每小時 78.8mm/h 提升到 88.8mm/h；環保局的空

品改善PM2.5可達到世界衛生組織建議值年平均值低於10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 。

- 今天市府都發局很多同仁也在場，整理各位委員的意見，並研讀相關文獻後，市府內部再召開研討會，慢慢把計畫內容溝通完成。藉由這些同步的研討，將臺北市都市計畫邁向另外一個比較大的方向，市政計畫才会有共同的方向。都市計畫是本市所有都市建設的上位計畫，未來各局處的工作可以透過TOD、EOD計畫，順勢將本市的社會安全制度導入計畫內，包含托嬰、托老、托幼也一併納入。

參、散會(下午4時10分)

臺北市都市計畫委員會第782次會議

時間：110年8月12日(星期四)14時0分

地點：市政大樓N206會議室

主席：彭振聲兼主任委員

紀錄：賴彥伶技士

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			林志峯(李沐馨 專門委員代)		台北通簽到	
	委員			陳家蓁		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		台北通簽到	
	委員			陳學台		台北通簽到	
	委員			劉銘龍		台北通簽到	
	委員			何芳子		台北通簽到	
	委員			李永展		台北通簽到	
	委員			宋鎮邁		台北通簽到	
	委員			周美伶		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			馮正民		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			陳明吉		台北通簽到	
	委員			張良吉		(請假)	

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	
都市發展局 都市規劃科	科長			楊智盛		台北通簽到	
都市發展局 總工程司室	正工程司			江中信		台北通簽到	
都市發展局 綜合企劃科	聘用副工 程司			李詩儀		台北通簽到	
	工程員			林文彥		台北通簽到	
交通局綜合 規劃科	股長			洪瑜敏		台北通簽到	
捷運工程局	正工程司			黃亞誠		台北通簽到	
綜合規劃處	副工程司			黃振賢		台北通簽到	
建築管理工 程處建照科	幫工程司			簡宏朝		台北通簽到	
都市發展局 政風室	科員			吳冠毅		台北通簽到	
松山地政事 務所測量課	課長			高傳楷		台北通簽到	
副主委 辦公室	技監			謝慧娟		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			郭泰祺		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	

會議代碼:1106032710