

臺北市都市計畫委員會第 722 次委員會議紀錄

時間：中華民國 107 年 1 月 18 日（星期四）上午 9 時 30 分

地點：市政大樓 2 樓北區 N206 審議室

主席：林兼主任委員欽榮

彙整：蔡立睿

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

報告事項

修訂「臺北市都市計畫委員會會議注意事項」

審議事項

一、「變更臺北市士林區福林段三小段 785 地號等土地機關用地為商業區主要計畫案」暨「擬定臺北市士林區福林段三小段 785 地號等土地為特定商業區(一)及特定商業區(二)細部計畫案」

二、劃定臺北市士林區福林段三小段 785 地號等 11 筆土地為更新地區

三、「變更臺北市南港區南港段三小段 5-1 地號等土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）細部計畫案」

研議事項

「配合臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫案艋舺大道、西園路口西南側特定專用區（一）變更為廣場用地及道路用地、道路用地變更為特定專用區（一）案」

壹、報告事項

案名：修訂「臺北市都市計畫委員會會議注意事項」

說明：

- 一、報告單位：臺北市都市計畫委員會。
- 二、臺北市都市計畫委員會(以下簡稱本會)相關會議之召開，悉依行政院頒「各級都市計畫委員會組織規程」相關規定辦理。為提升會議效率，另訂定「臺北市都市計畫委員會都市計畫審議旁聽及登記發言注意事項」及「臺北市都市計畫委員會會議注意事項」，前分別提經本會 100 年 7 月 28 日第 626 次委員會議及 104 年 3 月 5 日第 668 次委員會議確定，據以作為本會會議訊息公開、專案小組會議召開、公民或團體書面意見受理，以及會議旁聽及受理公民或團體登記發言之依據。運作迄今，業具成效。
- 三、當前公民及團體對於本市都市計畫案及更新地區案之審議事務日益關注，除踴躍提出意見，並積極參與會議旁聽及發言。為維護會場秩序及提升會議效率，本會相關會場規範亦宜與時俱進，爰進行前開二注意事項內容之檢討與修訂。
- 四、本次會議注意事項之修訂有以下幾項重點工作：
 - (一)參考內政部、文化部、環保署及本府都發局（都設、更新）、文化局（文資、樹保）相關審議委員會會場管理規定，擇要納入本次修訂。
 - (二)將本會目前操作中之作法，納入會議注意事項內明確文字化，以為依循。
 - (三)現行注意事項內涉及相關法令業有明定或僅屬於機關

間行政事宜之規定，本次修訂則予以刪除，逕依相關規定辦理。

- (四)將「臺北市都市計畫委員會都市計畫審議旁聽及登記發言注意事項」規定一併納入「臺北市都市計畫委員會會議注意事項」，就相關事項進行整合規範。

五、本次會議注意事項之修訂，將現行 6 點規定，檢討修訂為 8 點，各點之規範重點如下：

- (一)第一條敘明本會議注意事項訂定目的(本次僅作部分文字修正)。
- (二)第二條明訂會議訊息、會議資料及會議紀錄公開方式。
- (三)第三條明訂專案小組之組成及行政區都市計畫通盤檢討專案小組之進行方式。
- (四)第四條明訂委員會之案件審議決議方式。
- (五)第五條明訂公民或團體書面意見之處理方式(本次增訂會議日前兩個工作日始送達本會之書面意見處理方式，同時明訂非屬審議事項之報告事項或研議事項，本會不受理書面意見)。
- (六)第六條明訂公民或團體旁聽及登記發言規定(本次增訂陳情人後續如係針對原有訴求，提出相同或補充意見，原則不再受理登記發言；各次會議每人以發言 1 次完原則；整合推派代表發言，時間以不超過 10 分鐘為原則)。
- (七)第七條明訂會場應遵守事項及違反本注意事項必要之處理(本條規定係本次增訂，並參考都市更新審議會規定，提示相關錄影、攝影之行為，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任)。
- (八)第八條明訂案件定期稽催方式(本次修訂業針對案件稽

催規定予以簡化)。

六、本次修訂「臺北市都市計畫委員會會議注意事項」提會報告後，將據以作為後續執行依據，並函送市府相關單位同時公布於機關網頁。至於 100 年 7 月 28 日第 626 次委員會議報告確認之「臺北市都市計畫委員會都市計畫審議旁聽及登記發言注意事項」，其相關規定業已整合納入「臺北市都市計畫委員會會議注意事項」，將不再適用。

決議：洽悉。

貳、審議事項

審議事項一

案名：「變更臺北市士林區福林段三小段 785 地號等土地機關用地為商業區主要計畫案」暨「擬定臺北市士林區福林段三小段 785 地號等土地為特定商業區(一)及特定商業區(二)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、法令依據：

(一)主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 27 條之 1

(二)細部計畫：都市計畫法第 22 條

三、計畫緣起：

本基地於 59 年劃定為「機關用地」，並指定作為加油站、電信、郵政使用，惟因該等公營事業已公司/民營化，本基地已無留設提供開闢之需求，現況作為商業、

零售及餐飲使用。

本案基地鄰士林區中山北路五段及中正路口，位臺北市南北重要交通要道，係市府執行「士林再生計畫」中之重要發展地區，期透過都市計畫變更活化土地利用，引導大規模私有土地開發，以都市更新活絡都市機能、提供商業活動，引領地區再生，並透過串聯士林創意基地，鼓勵產業發展相關使用。本基地業納入士林區主要計畫通盤檢討案內辦理，案經提送臺北市都市計畫委員會 105 年 12 月 1 日第 703 次委員會議審議決議：(略)：「舊士林生活圈變更編號 02(萬寶紡織)機關用地變更為商業區一項，同意市府建議，除回饋予市府之土地外，其餘商業區應整體開發；程序上由市府另案採個案變更方式報請內政部核定，屆時並可視需要併同劃定更新地區。後續細部計畫應就基地開發與周邊公園的有效銜接、建物量體的視覺景觀影響等公共性議題，擬訂相關規範納入都市設計準則。」。

為加速推動市府重大政策士林再生計畫，取得產業發展相關使用空間，具都市計畫變更迫切性，經市府認定符合配合市府重大建設，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定辦理都市計畫變更。

四、計畫範圍及權屬：

- (一) 本計畫區位於臺北市士林區福林里，西臨中山北路五段、北臨接中正路、東側及南側毗鄰福林公園，計畫範圍包括主要計畫劃為機關用地之範圍，以及西北角(福林段三小段785-2地號)面積20平方公尺之道路用地。

(二)面積總計8,418平方公尺。

(三)土地權屬：99.15%為萬寶紡織廠股份有限公司(以下稱萬寶紡織公司)所有土地、0.55%為市有土地(管理者為臺北市政府財政局)、另有0.3%為其他私有土地。

五、計畫內容：詳公展計畫書圖。

六、公開展覽：本案市府自106年11月30日起至106年12月29日公開展覽30天，並以106年11月29日府都規字第10637988703號函送到會。市府於106年12月20日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：1件。

決議：

一、本案係為延續本委員會105年12月1日第703次委員會議針對士林通檢主要計畫案之審議決議，考量本案基地自59年即劃設為機關用地，迄今未編列經費取得，亦已無留供開闢之需求，且本變更案依通案回饋40%土地予市府作為公共使用，故委員會原則支持本變更案。

二、惟本案經綜整與會委員意見，仍有以下幾點議題待進一步討論，請市府補充資料後，再行提會審議：

(一)地區交通議題：包括捷運環狀線北環段後續預計期程、道路服務水準評估修正(如再納入路口延滯)、基地(含回饋土地)停車需求、停車場出入口設置適宜性，及對於基地所衍生之交通量及周邊交通問題所提出之因應改善措施等。

(二)地區特色及建築高度管制：本案南側士林官邸及北側芝山岩周邊地區皆有建築物高度管制計畫，本案(含回饋

土地)是否亦應配合地區景觀管制，針對建築物高度予以規範？請市府就芝山岩與本案基地之區位關係及視覺軸線進一步分析，並請產業發展局就本案所需之青創空間先予試算後，一併於下次會議提出說明。另基於周邊地區整體視覺景觀之維護，建議本案不要再另申請容積移入。

(三) 基地與周邊生態系統之銜接：本案基地周邊鄰近大面積公園，請就本案土地規劃內容再進一步說明，以及如何強化並規範基地與周邊生態系統之銜接與共生。

附帶決議：本案後續請市府更新處、都發局、交通局、產業局等相關單位，主動邀集萬寶紡織公司就後續補充資料再做進一步討論。

審議事項二

案名：劃定臺北市士林區福林段三小段 785 地號等 11 筆土地為更新地區

案情概要說明：

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

本更新地區為市府公辦都更計畫之一環，於「士林再生計畫」內計畫作為青創基地及故宮前哨站，另基於士林區主要計畫通盤檢討同意本基地變更為商業區，市府已於 106 年 11 月 29 日辦理本基地都市計畫個案變更之公開展覽程序，本案爰依都市更新條例第 6 條第 1 項

第 3 款之規定劃定更新地區，期達到環境品質改善與土地有效利用。

四、更新地區範圍及權屬：

(一) 本計畫區位於臺北市士林區福林里，西臨中山北路五段、北臨接中正路、東側及南側毗鄰福林公園。

(二) 面積總計 8,398 平方公尺。

(三) 土地權屬：99.15% 為萬寶紡織廠股份有限公司、所有土地、0.55% 為市有土地(管理者為臺北市政府財政局)、另有 0.3% 為其他私有土地。

五、計畫內容：詳計畫書圖。

六、本案市府以 106 年 12 月 28 日府都新字第 10631913200 號函送到會。

七、公民或團體意見：無。

決議：本案係配合審議事項一之都市計畫變更案併同劃定更新地區，故配合前案決議，本案本次不進行討論，後續併同前案提會續審時再予審議。

審議事項三

案名：變更臺北市南港區南港段三小段 5-1 地號等土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）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、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

三、計畫緣起：

本計畫區內建物老舊窳陋、未能與鄰近環境配合，

104 年 7 月 23 日已公告劃定為更新單元。期透過本案帶動此地區都市環境再生，提升都市環境品質。

本計畫區使用分區為第三種住宅區，面積為 3,280 平方公尺，現況大多為 4、5 層老舊建物，本案實施者首泰建設股份有限公司依市府 104 年 1 月 20 日府都新字第 10332448100 號公告修訂「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』」提出申請，經市府檢核符合該專案之條件，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理本次都市計畫變更。

四、計畫範圍及權屬：

- (一) 本計畫區位於臺北市南港區興南街、重陽路、興華路、興南街52巷及興華路114巷所圍街廓內。
- (二) 面積總計3,280平方公尺。
- (三) 土地權屬：99.24%為私有土地、0.64%為國有土地(管理者為財政部國有財產署)、0.12%為市有土地(管理者為臺北市政府財政局)。

五、計畫內容：詳公展計畫書圖。

六、公開展覽：本案市府自 106 年 11 月 24 日起至 106 年 12 月 23 日公開展覽 30 天，並以 106 年 11 月 23 日府都規字第 10639780303 號函送到會。市府於 106 年 12 月 18 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：無。

決議：

- 一、本案為連接南北兩側之興華公園、興南公園所留設之人行空間，應不僅就人行交通可及性，並應就地區整體防

災之需要，包含基地自身防災，以及就重陽路以南、興華路以西、東明街以北、興南街 60 巷以東所圍之街廓，有其義務一併納入考量以提升對地區環境之整體貢獻度。基於上述，本委員會不予認同本案以本次提案內容申請老舊公寓更新專案市府所提之容積獎勵上限推薦值 32.61%。

二、基於本市都更整合實不易，秉本案申請老舊公寓更新專案之權利，且肯定本案更新對地區整體發展有其率先之指標性作用，請市府掌握時效主動協助實施者就以下議題予以檢討修正後，再行提會審議。

- (一) 對於基地串聯南北側之公園、南側之囊底路，應規劃留設至少 6 公尺以上淨寬通道，作為社區通行並兼顧基地自身與地區整體緊急防救災之用。
- (二) 本案基地距離捷運場站已超過 500 公尺，請市府檢視後提會說明本案是否符合甫經本會審議完竣之「臺北市南港區都市計畫主要計畫及細部計畫通盤檢討案」相關 TOD 原則與容積增加至兩倍法定容積之條件，並於計畫書內載明。

委員發言摘要：

陳亮全委員

1. 委員會之前要求市府針對老舊公寓更新專案各項獎勵項目要詳細明列核予標準，市府應已提會說明，請會後再提供該等資料供參。
2. 本案基地南側興南街 52 巷是 6 公尺寬，興華路 114 巷是 8 公尺寬，而且路型將近是 90 度轉折，興華公園北側又是囊底路，本案容積增加為原基準容積的兩倍，這個基地條

件可以承受那麼多的容積增加量嗎?有點擔心這麼高的一個開發量，萬一有消防安全上的需求，消防車、雲梯車如何進出，如何運作?建議應再補充防救災的動線及其空間規劃。

3. 都委會要就老舊公寓更新專案計畫之容積獎勵推薦值上限進行審議，本案市府給了很高的推薦值 86.48%，但詳細內容跟公共性個人還不是很瞭解。例如雖已作了日照跟陰影檢討，但是日照檢討應該有不同時間的投影，而不是今天簡報資料這樣一個呈現方式。另外，這麼高的建築物興建後可能會產生一些風切效應，導致周圍可能一方面受到日照陰影的影響，另方面則遭受風切的影響。所以這個開發方案不是有利周邊地區，反而是衝擊與破壞周邊環境，因此建議還是要思考在這樣的基地條件下，增加了百分之百的容積是否合適?
4. 建議未來老舊公寓更新專案能否再多考慮地區性議題，而不是僅考慮基地本身，應該要針對更新後對地區的環境貢獻度進行討論。

張勝雄委員

1. 個人對這麼高的容積率亦有所疑慮，之前有提過這個風場的實驗室是假設周邊的老舊公寓是在維持現況的情形下，然而未來如這些老舊公寓亦經過更新改建，其周邊的風場是否還會是同樣的結果?如果確會產生負面影響，是否還要給予這麼多容積獎勵?
2. 委員會一直在談容積獎勵推薦值的一些原則，包括適合居住規模等項目，是否應該檢核已通過的案例其容積獎勵是如何被使用的，並提出一些落日條款，例如像通用設計之

獎勵部分，已經是屬於應該要做的部分，就應該予以調整。另像是雨水貯存等設備所需要之維護費用，其設置後經常沒有被使用，如果這些設備是被隱藏於住宅建物內，後續恐難持續監督其成效。

郭瓊瑩委員

1. 本案基地位處重陽路、興華路路口相當重要的街角位置，以目前容積增加為原基準容積兩倍的規劃方案來看，建築物勢必將成為本地區量體很大的視覺地標，因此，建築物設計上是否有可能往上逐漸退縮，減少視覺衝擊。
2. 本案規劃人行空間以串聯南北側兩處公園，在設計上是可行的；但因為目前沒有提供地面層高程圖面，所以尚無法了解如何透過設計解決目前將近 1 公尺高差的問題，如以階梯來處理現地的高差，則是較為不適宜的設計手法。此外，目前規劃的人行空間寬度很窄，也是因為地面層設計已經太滿了，配置上是有必要再作調整。

劉玉山委員

同意前面委員所提意見，無其他特別意見。

郭城孟委員

委員會願意支持臺北市 30 年以上的老舊建物逐步更新，但不能誤解委員會的善意。臺北市的建築需要有更好的設計，這部分雖然並非本委員會權責，但希望實施者、建設公司也同樣能夠對環境貢獻度釋出善意。

王秀娟委員

1. 市府鼓勵更新，但從幾個案子的審議結果來看，雖然有些項目獎勵值尚不到 1%，但實際上也會增加相當的開發量。

個人對於本案說明設計筏基可收納基地外逕流這一項規劃是比較有疑慮的，簡報只有幾張簡單的圖面，應該有專業的分析。又剛獲知基地現況有很大的高差，基地開發後通常是將基地高程拉高，則倒楣的仍是旁邊未都更的地區，因此兩小時雨水貯集設施是不是真的可以發揮效益，是需要再作詳細的說明。

2. 今天簡報說明本案四周都有留設人行空間，但西側與 11 層樓的大樓之間所留設的空間是很窄的，並不利人行。四周都留設人行空間其實效益也被分散了，對於人行的使用以及防災機能都沒有辦法有效提升，以本案簡報的圖面來看，目前的規劃是比較可惜了。因此建議思考於西側集中留設出較寬敞的人行空間，比較容易藉由設計手法妥善處理基地高差問題，也可以提供作為緊急防救災使用。
3. 基地南側囊底路是何使用分區？是否已經徵收？建議補充說明本基地與該囊底道路之間的關係。
4. 建議市府針對已審議通過的老舊公寓更新專案各項獎勵項目，應該要進行獎勵項目的效益評估，如果檢討後未能達到預期效益，建議要就獎勵項目再作更審慎的檢討，必要時要訂下落日條款。

彭建文委員

委員會對於老舊公寓更新專案是支持的，而本案容積總量增加的比較多，也是希望能保障原有住戶的居住空間，市府更新處很積極的依據老舊公寓更新專案來協助地主跟實施者爭取額外的容積獎勵，但該等容積增加確實也造成環境的衝擊，因此建議能在都市設計上妥善考量前面幾位委員所提意見，儘可能兼顧整體環境包括基地內以及周邊地區的需要，

以提升整體環境的友善性。

焦國安委員

1. 記得之前有討論過另一個老舊公寓更新專案案件亦談及容積獎勵的合宜性。過去，委員會獎勵一些公益設施的提供，而如今這些設施的提供已經是理所當然要做的事情，因此，建議市府要檢討某些獎勵項目之必要及其落日機制。
2. 同意剛剛前述委員們所提的有關消防道路的空間配置，本案是否能重新考慮在這麼大量體的高樓下，如何做好消防安全的考量。

白仁德委員

支持老舊公寓更新專案之操作及其他委員之意見，無其他特別意見。

鄭凱文委員

1. 基地西北側面臨 12 公尺寬的計畫道路，南側則是 6 至 8 公尺寬的計畫道路，依基地的基本條件來規劃，車道出入口位置似乎是比較可能留設於基地西北側，因為若車道出入口規劃於東北側，則可能面臨兩條計畫道路的一個交叉角，因此本案在車道出入口位置規劃上確實有其選址之難度。
2. 基地西側人行空間只規劃 1.5 公尺寬，是否可考量採有頂蓋的開放空間，其亦為人行串聯的一種形式。此外，基地的高低差可以在技術上用順平的方式來處理，讓整個人行空間可串連形成系統性，同時也應兼顧無障礙設計之檢討。

戴嘉惠委員

1. 對於臺北市老舊公寓的更新，民間是需要有一些容積獎勵誘因來作為更新的動力，但市府也會相對要求在整體環境上要提出公共性的貢獻。本案規劃地面層留設人行空間作為串聯南北側公園用地，既然市府給予這麼多容積獎勵，那麼在地面層之規劃設計上似乎就不能完全以坪效比來考慮。
2. 本案地面層的車道出入口規劃位址，以這個基地的條件似乎也沒有比目前方案更合適的位置，所以回歸到地面層使用來看，或許必須要犧牲一些商業使用或是大廳的空間，改採半戶外的空間提供人行穿越，以達到串聯的目的，才能將市府給予容積獎勵回歸到公益性及周圍地區的環境改善。因此，建議規劃人行空間串聯南北側公園這一項議題，可以利用地面層的空間配置來作些調整。
3. 本案基地規劃相對高強度的容積開發量，有關地區防救災議題包含救災空間及動線等，建議應請消防局評估提供意見。

彭振聲委員

有關雨水貯留跟流出抑制滯洪等內容，於本案建造執照申請時應予實質審查。

陳志銘委員

前述委員們皆有提及本案容積獎勵問題，從其申請老舊公寓更新專案獎勵 5 個項目來看，申請額度最多部分為公共設施補充原則 12.40%。惟從本案規劃配置看來，其四周皆有留設開放空間，但看來卻不好使用，因此如能對基地周邊公共設施補充更具完整性，申請該項獎勵額度才會有效益。

李得全委員(曾能穎專門委員代)

同意前面委員所提意見，本案除了消極地減少對基地周邊環境衝擊之外，應對其積極的公益性部分再多加強。

林崇傑委員(高振源主任秘書代)

認同前述委員們所提本案申請容積獎勵太高、建物高度等問題，並對如何落實人行通道可以順暢使用之疑慮亦表認同。

陳學台委員(陳榮明主任秘書代)

基地西側所留設人行空間應再作適度性的調整放寬，對本案基地周邊環境貢獻度可予提升。

劉銘龍委員(蘇芳慧主任秘書代)

贊成老舊公寓更新專案，惟未來建築設計上，停車場之汽、機車停車位應安裝充電系統或預留管線。

實施者回應

1. 有關基地東側留設人行空間在規劃設計上由高程 8.85 降至 7.35 (坡度為 15:1)，再爬回 8.85 (坡度為 20:1) 之情形，主要係考量鄰地現有老舊建物入口之高程為 7.35，為避免影響其日後進出，因此遷就現況規劃留設 2.5 公尺寬人行通道串聯南北兩側道路；而基地本身高程較低部分，係規劃為水景、綠地，其高差部分用自然土坡作景觀綠化予以處理。未來鄰地如開發時亦會進行整地，屆時再與其一併作整體配合。
2. 本案基地不易設計且範圍較不工整，因此在歷次討論、審查與調整設計上，皆會衍生出不同的情境與問題，像是停車場出入口、人行通道等部分都已作過多次調整。另目前所規劃於基地東側留設 2.5 公尺寬之人行空間，亦考量到

串聯基地南側之囊底路與提供作為基地周邊民眾通行至重陽路之用，經過檢討相關法令其能留設之空間確實限制上較多，非常抱歉本次所提方案未能獲得委員會滿意；未來如鄰地能有機會改建時，可一起整體規劃並對高低差作填平處理，如此應能對環境改善有所助益。

林兼主任委員欽榮：

本案委員們所關心議題並非只是基地東側留設人行通道之高低差處理，而是就所欲爭取老舊公寓更新專案之公共設施補充原則 12.40%，其所留設人行空間如何串聯南北兩側公園並能滿足地區性防救災功能之環境貢獻度應作進一步說明。

都市更新處回應

本案實施者設計建築師已說明目前於基地東、西兩側規劃留設人行空間之理由，惟其考量串聯南、北側公園可及性與地區整體消防救災需要，應就基地西側留設開放空間之設計再予調整，以提升周邊環境。至於基地南側囊底路之處理，未來要求實施者併同於都市更新事業計畫作調整。

都市發展局回應

1. 一般性的都市更新案件，是送交臺北市都市更新及爭議處理審議會審議，本案提送都市計畫委員會審議，是因為額外加要申請老舊公寓更新專案獎勵，因此，除了基地本身更新的需求之外，也應該考量對周邊地區的公益性。本案位處的街廓東西向距離比較長，若能藉由基地更新留設南北向人行空間，將南北兩側公園串連起來，將可以提升地區人行系統的便利性。

2. 依都委會 104 年 6 月 11 日第 671 次委員會議針對申請老舊公寓更新專案計畫案之決議，市府受理民間申請老舊公寓更新專案之案件，需先由都市更新及爭議處理審議會幹事會，以及都市設計及土地使用開發許可審議委員會進行預審，就該案申請老舊公寓更新專案容積獎勵、都市更新等其他容積獎勵進行檢核後，研提全案容積獎勵上限推薦值，再提送都委會進行審議。本案公開展覽計畫書內，全案之容積獎勵推薦值上限是基準容積的 86.48%，今天會議中簡報所提到的容積移轉，並不在公展計畫書內，在此一併向委員會說明。

參、研議事項

案名：配合臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫案艋舺大道、西園路口西南側特定專用區(一)變更為廣場用地及道路用地、道路用地變更為特定專用區(一)案

說明：

- 一、提案單位：臺北市都市更新處
- 二、本案市府以 106 年 12 月 1 日府都規字第 10639127900 號函送到會。

決議：

- 一、鑑於 91 年大理街附近地區細部計畫內所載之指定街廓整併係屬鼓勵而非強制性質，且實施者同意協助開闢西側編號 26 道路用地(艋舺大道 336 巷)及拓寬後之東西向編號 26-3 道路用地(西園路二段 50 巷 4 弄)，故委員會原則支持街廓編號 F1 和 F3 合併。

二、本案於公共設施面積不減損之原則下，除拓寬編號 26-3 道路用地為 8 公尺寬外，提供兩個方案供參考：

- (一) 街廓編號 F5 西側廣場用地改劃設為綠地，且該街廓特定專用區(一)之法定空地面積一定比例以上應集中留設於西側，與鄰接之綠地一併規劃並順平銜接，並應開放供公眾使用，以期擴大其開放空間效益，成為地方口袋公園。
- (二) 考量周邊地區整體交通系統發展，以及道路等面積調整原則，亦可思考將東側編號 25 道路用地(西園路二段 50 巷)，規劃退縮為 8 公尺計畫道路，後續北側鄰地則配合都市更新分階段逐步退縮。

三、本案變更後之廣場用地及道路用地，其設計應經市府工務局同意，由實施者完成開闢後捐贈予市府，並應與市府簽訂協議書並納入計畫書。

附帶決議：

本案後續進行都市計畫變更法定程序提會審議時，請針對委員所提街廓編號 F1 與 F3 整併、以及街廓編號 F3 與 F5 街廓整併之兩個方案就都市紋理、建物量體及開放空間留設等議題進行分析比較，且考量本市都更整合實屬不易，請市府相關局處主動積極給予協助，至於容積之獎勵核予請確實掌握其對於地區環境的貢獻度。

委員發言摘要：

劉玉山委員

1. 基地北側範圍畸零不整，建議實施者就北側鄰地整合再作進一步努力。

2. 肯定實施者拓寬 6 公尺計畫道路為 8 公尺。

郭城孟委員

請市府說明街廓編號 F1 和 F3 合併，與街廓編號 F3 與 F5 合併之環境效益差異說明。

王秀娟委員

1. 本案取消編號 26-1 道路用地，整併街廓編號 F1 和 F3 成為一個大基地之後，相對地，建物設計量體也變得較大，可能成為此地區之地標，其更新後建物量體與尺度，與周邊建物量體景觀較不協調。建議評估街廓整併後對於地區整體景觀之影響，並請一併與不變更都市計畫之街區建物景觀模擬進行比較，以評估不同方案之都市環境效益，才能看出哪一個方案對整體環境發展較好。
2. 本案周邊僅為 6-8 公尺寬的道路用地，整併街廓成為一個大基地，是否適合，建議再作評估。
3. 方案中所規劃之廣場用地，建議要確認其配置區位對於公共利益的影響，不宜變成更新案住宅大樓旁的廣場，建議應定位為該地區公共使用的綠地，也同時要一併提升綠地規劃的品質。

彭建文委員

1. 理解本地區更新整合的困難度，較理想的狀況當然是可以將北側鄰地一併整合納入，成就一個較完整的街廓。目前的方案，確實對於該等未納入更新範圍的鄰地其未來發展較為不確定。若本案規劃上能考量該等鄰地未來發展需要，預留配套配合措施，也是考量現實情況下的次佳方案。
2. 本案經實施者說明係歷經多年、多次溝通協調後比較可行

的方案與結果；不過個人比較不清楚實施者與基地北側未納入計畫範圍之地主溝通協調過程，是否有真正提供該等地主各種方案模擬比較之資料(包含建築規劃與財務等)讓其知道不參與更新之相關權益與日後改建限制等。

3. 另外也想瞭解在本案整個溝通協調上，類似今天的研議會議是否有邀請鄰地相關權利人出席，市府都更處是否能協助說明鄰地之相關權利義務，使鄰地私地主瞭解研議方案及其過程。
4. 本案請評估是否還有最佳方案。

焦國安委員

1. 請實施者說明北側鄰地未納入之原因，是否有機會再作協調，以及若仍協調不成，未來是否影響鄰地開發的機會。
2. 街廓編號 F1 和 F3 合併，或街廓編號 F3 與 F5 合併，其建物量體配置，以及周邊道路系統與防救災機能都應該要審慎檢討評估。

鄭凱文委員

1. 街廓編號 F1 和 F3 合併，與街廓編號 F3 與 F5 合併之環境效益差異說明。
2. 街廓編號 F5 西側留設廣場用地，對周邊較為窳陋的地區而言，也是環境品質的提升。

戴嘉惠委員

方案規劃編號 26-3 道路用地拓寬為 8 公尺，然而目前周圍均是老舊建築，對於該地區防救災需求而言，8 公尺路寬之道路用地是否確已足夠，建議再作評估。

陳委員亮全

個人與前面委員所提意見大致接近，從本案變更構想圖來看，合併街廓開發後把計畫區的街廓規模變大，而範圍外未納入範圍的南、北側土地其街廓規模相對較小。本案北側臨接艋舺大道的部分不多，西側臨 8 公尺寬道路，東側道路用地僅 6 公尺寬，即使規劃將編號 26-3 道路用地拓寬為 8 公尺，實質上仍屬於在小巷子內興建 28 層大樓之方式，而這樣調整後的都市紋理是否合宜可再考量，建議可就南、北側未納入計畫範圍之土地納入檢討並提出比較方案。

張勝雄委員

1. 本案變更構想擬將編號 26-1 都市計畫道路用地變更為特定專用區(一)，係為合併街廓整體開發所致，惟其變更後，將來勢必對基地南、北側未納入計畫範圍之土地造成相當大的限制，像是北側臨艋舺大道側未納入計畫範圍不規則之街廓未來如何改建等，因此建議宜再審慎考慮。
2. 另就廣場用地擬變更於街廓編號 F5 西半部一項，其區位與大小是否妥適、公益性是否足夠?請一併考量。

郭瓊瑩委員

1. 個人瞭解都市更新整併街廓開發是一件困難的工作，惟對於本基地範圍外所留下之畸零土地其未來開發應採一致公平方式處理。
2. 如果街廓整併後，對於公共設施用地採等面積(坪數)調整一項，個人認為不應該只是等面積調整而已，因整併後基地整體規劃設計提升了基地本身的附加價值，因此建議本案變更不應該只是等面積留設廣場、道路用地，應更客觀的考量回饋真正公益性的部分。

彭振聲委員

1. 對於本案都市計畫變更無意見。有關編號 26-3（西園路二段 50 巷 4 弄）道路用地權屬分屬私人、國產署所有，惟並未交代其未來如何開闢。
2. 建議本案街廓編號 F5 西半部擬變更為廣場用地部分，調整變更為綠地。

陳志銘委員

1. 第一個問題，從原有都市計畫圖來看西園路二段 50 巷 8 弄、4 弄為原屬道路用地，雖然 4 弄部分未納入本案計畫面積仍維持道路用地，惟 8 弄部分由道路用地變更為特定專用區(一)，因此減少 510 平方公尺道路面積，雖然將公共設施等面積調整為廣場用地，然而整個道路面積並無增加反而減少。
2. 第二個問題，廣場用地擬留設於街廓編號 F5 西半部，而目前現況公有土地多集中於街廓編號 F1 內，未來是採地籍調整或是採徵收方式，建議一併說明。

李得全委員(曾能穎專門委員代)

1. 對於本案申請人所提都市計畫規劃構想與內容予以肯定。另本案於簡報資料所述協助開闢計畫道路、提供廣場用地等內容，未來應以書面方式承諾與交代。
2. 另街廓編號 F5 西半部留設廣場用地其對公益性確有助益，惟因其面積較小，建議未來在規劃上可將街廓編號 F5 私人開發之法定空地與該廣場整併，更能發揮其功效。

林崇傑委員（高振源主任秘書代）

除前述委員所提意見，無其他補充意見。

陳學台委員(陳榮明主任秘書代)

1. 本案基地東側編號 25(西園路二段 50 巷)6 公尺計畫道路部分,建議一併檢討採退縮 2 公尺補足 8 公尺方式處理。
2. 能否說明本案西側艋舺大道 336 巷、南側西園路二段 52 巷,未來更新後之處理方式;以艋舺大道 336 巷現狀看來,日後如未作開闢與拓寬,對於街廓編號 F5 西半部廣場用地將形成其獨立封閉之型式。

劉銘龍委員(蘇芳慧主任秘書代)

贊成前述委員意見,無其他意見。

實施者回應

1. 本案如同委員們所關心基地北側與南側未納入計畫範圍街廓畸零情形等疑慮,實施者一開始係就街廓編號 F1、F3、F5 全部範圍一起整合,惟其中街廓編號 F1 未納入計畫範圍部分,經整合多時,地主仍無意願納入更新範圍參與改建,實施者亦表遺憾。另本案前於 102 年提本市都市更新審議委員會審議並說明與模擬剩餘未納入計畫範圍內之兩塊土地,其仍得以單獨興建,都更審議會考量本案 144 位私地主急欲更新改建之權益,故同意本案採目前所提更新單元範圍進行更新改建。
2. 另從簡報第 17 頁本案規劃配置作說明,前述委員們對本案規劃興建樓層 28 樓對周邊環境衝擊之疑慮,以目前本案申請都市更新獎勵為 33.3%並非很高,再則本案留設大規模開放空間、希望能把開放空間與基地東側萬華公園(402 號公園)結合,提供作為萬華地區民眾使用。因此,本案規劃興建 28 層樓除係考量能在艋舺大道重要節點上

塑造地標型建築物，加上本案東側緊鄰大型萬華公園，經過整體模擬評估後對整體環境及其壓迫感上並不會產生太大影響。另興建 28 層樓之規劃設計也並非是容積總量增加而是本案採建蔽率縮小所致。

3. 有關委員所提基地西側艋舺大道 336 巷，其現況尚未開通，實施者透過都市更新作業程序已取得佔用地上戶之同意拆除，未來實施者將協助開通基地周邊計畫道路；至於基地東側 6 公尺計畫道路部分，未來規劃係以退縮 2 公尺補足 8 公尺方式處理，前述內容對於基地交通串聯、消防救災安全等整體環境改善皆有納入考量。

都市更新處回應

1. 大理街特定專用區因為原使用分區為工業區，故於原都市計畫變更案有兩項附帶條件，一為都更獎勵之容積率上限不得超過 400%，與現行都更條例上限 1.5 倍不同；另一為須捐贈公益設施，此部分未來會再與實施者討論如何滿足本地區所需之公益設施(如托幼或其他)需求。
2. 本地區都市更新整合不易，而本案協助開闢部分道路，有助於提升周邊地區防救災功能，故希望委員會可以支持本案街廓整併以及道路開闢之都更案。
3. 北側鄰地基地不方整部分，後續將再與實施者進一步討論，盡量保留鄰地之基地方整，讓北側鄰地未來更新權益及品質儘可能不受到影響。

都市發展局回應

1. 大理街附近為老舊街區，街廓細碎，故現行細部計畫允許其街廓整併，雖街廓整併應考量地區街道紋理，惟能否整併仍受更新意願整合結果影響。

2. 本案目前所提方案為等面積維持公共設施用地，有關委員建議調整作為鄰里性公園或綠地部分，考量目前提案變更為廣場用地之位置，其位於周邊大範圍可建築土地之中心位置，如變更為公園綠地可嘉惠周邊住戶，如再配合於周邊留設開放空間，將能產生更大效益。

財政部國有財產署北區分署(107 年 1 月 16 日台財產北改字第 10700011130 號函書面意見)

因本署經管國有土地業已參與忠泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區華江段三小段 568-8 地號等 3 筆土地及莒光段四小段 2-2 地號等 55 筆土地(共計 58 筆土地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，並表達選配意見有案，故於無損本署經管國有土地及參與都市更新權益確保情形下，並依內政部營建署 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，原則尊重貴委員會審議結果。

肆、散會(12 時 40 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 722 次委員會議 時間：107 年 1 月 18 日（四）上午 9 時 30 分 地點：市政大樓 2 樓北區 N206 會議室 主席：林兼主任委員欽榮 紀錄彙整：張			
委員	簽名	委員	簽名
張兼副主任委員哲揚	張	曾委員光宗	張
王委員秀娟	王	鄭委員凱文	鄭
白委員仁德	白	劉委員玉山	劉玉山
邱委員裕鈞	邱	戴委員嘉惠	戴
陳委員亮全	陳	彭委員振聲	彭
郭委員城孟	郭	陳委員志銘	陳
郭委員瓊瑩	郭	李委員得全	李
張委員勝雄	張	林委員紫傑	林
焦委員國安	焦	陳委員學台	陳
彭委員建文	彭	劉委員銘龍	劉

1

列 單 位	姓 名	列 單 位	姓 名
都市發展局	張立	交通局	黃惠如
		產發局	許建輝
財政局	林昆華	都更處	陳信良 楊以弘
新工處	陳昭宏	公園處	曹長壽
政風處	許怡宏	國有財產署 北區分署	(張)
民意代表	謝淑清 謝淑芬 謝淑英	本會	謝淑玲 謝淑芬 謝淑英 謝淑珍

2