

臺北市都市計畫委員會第 716 次委員會議紀錄

時間：中華民國 106 年 9 月 21 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：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、變更臺北市中正區臨沂段一小段 495-4 地號等土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）細部計畫案
- 二、「變更臺北市士林區福林段三小段 69-1 地號等 27 筆土地市場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 69-1 地號等 27 筆土地為第一種商業區（特）細部計畫案」

壹、審議事項

審議事項一

案名：變更臺北市中正區臨沂段一小段 495-4 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：

本計畫區現有建築物屋齡均超過 30 年，耐震及防火設計已不符現行法規之規定，有結構安全之虞，影響都市防災與安全，且有礙地區環境與都市景觀。本計畫範圍前經市府 104 年 6 月 3 日以府都新字第 10430789700 號函核准「劃定臺北市中正區臨沂段一小段 495-4 地號等 9 筆土地為更新單元」。

本計畫區屬第三種住宅區，計畫面積達 2,000 平方公尺以上且四、五層樓戶數達計畫範圍總戶數 1/3 以上，本案實施者安家卓越股份有限公司爰依市府 104 年 1 月 20 日府都新字第 10332448100 號公告「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，並經市府檢討符合該專案之條件，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) 本計畫範圍位於臺北市中正區杭州南路一段 11 巷以南、忠孝東路二段 64 巷以東、齊東街 82 巷以西所圍之街廓範圍內。
- (二) 面積總計 2,151.79 平方公尺。
- (三) 64.923%為私有土地、35.077%為公有土地（分屬市府財政局、國有財產署、行政院農委會林務局管理）。

五、計畫內容：詳公展計畫書圖及本次提會資料。

六、公開展覽：本案市府自 106 年 7 月 26 日起至 106 年 8 月 24 日公開展覽 30 天，並以 106 年 7 月 25 日府都規字第 10635481303 號函送到會。

七、公民或團體陳情意見：計 1 件。（詳後綜理表）

決議：

一、本案依市府所提計畫書、圖，及本次會議市府所送補充會議資料修正通過。容積獎勵上限值依市府所提為90.53%。後續於臺北市都市更新及爭議處理審議會及臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員審議時，以下四點請市府再予審視：

（一）本案公有土地參與老舊公寓更新專案之獎勵分回，宜優先作為公共、公益使用。

（二）低衝擊開發（LID）部分，於後續審議過程中，應提出更詳細的內容，包括本案基地內之基地保水、確保植栽覆土深度要足夠、風環境的實質改善與建築物本身之隔熱及相關再生能源之利用。

（三）交通動線出入部分，考量基地周邊皆屬狹窄的道路，未來規劃之汽、機車出入與周邊聯外之關係應妥適處理。

（四）本案之都市防災系統應審慎因應未來可能的災害。

二、本案公民或團體陳情意見審決同決議。

附帶決議：有關老舊公寓更新專案容積獎勵項目額度及試算，請市府就本次委員建議事項，研提詳細的審議標準，俾供後續審議參考。

委員發言摘要：

鄭凱文委員

1. 本案除依一般更新改建案要求退縮6公尺人行空間外，又

再退縮更多的空間，因此就開放空間規劃部分，有達到公益性要求，故贊同本案。

2. 有關老舊公寓更新專案，案件審查過程很冗長，必須先經由都更幹事會與都設委員會預審推薦容積獎勵值再提都委會審議都市計畫及容積獎勵上限，是故應該儘可能避免重複審查，維持審議的穩定性，個人支持本申請案。

白仁德委員

本案市府簡報清楚說明其申請老舊公寓更新專案的每個項目及精準的計算，就其內容部分沒有意見。

王秀娟委員

1. 首先感謝市府於簡報中先就老舊公寓更新專案通案性整體內容作說明，讓委員們瞭解目前老舊公寓更新專案執行進度。

2. 以下仍有幾點疑義，請釐清說明：

- (1) 這塊基地約有 35% 公有地，其開發後該等公有地分回的戶數及未來房地的使用為何？是否有與其他相關重要的政策作結合？
- (2) 本次市府簡報已清楚說明，這些申請老舊公寓更新專案的獎勵是依市府所訂的項目與指標一步步努力爭取來的。個人比較關切的是有關 LID（低衝擊開發）的設施，本案大概爭取 7% 跟水有關的防災機能獎勵，其中較重要部分是提及不只處理基地本身之逕流，也分擔周邊雨水逕流量；個人希望類似這些獎勵，於後續開發時是可以被落

實真正發揮功能的。我們都知道現在很多的筏基設施功能無法發揮，所以未來應有檢核機制。

- (3) 簡報中提及本案建蔽率不到 30%，爭取規劃地面層綠化大概 5%獎勵，但不曉得開挖率是多少？以現在都市環境中很大的問題是建蔽率低但地面下開挖率卻很高，則地面植生的狀況就會受到影響。有關本案規劃地面層綠化，其未來的效益是否能落實？
- (4) 老舊公寓更新專案所額外給予的獎勵，未來是否發揮功能，應列入後續監督檢討。如這些額外的獎勵項目能因應未來城市環境變遷與需要，且確實可發揮功效的話，建議可擇要納入通案的都市設計準則，廣泛適用。

郭城孟委員

1. 最近墨西哥發生大地震，大家可能在思考墨西哥跟台灣兩者有何關聯性，其實墨西哥北部的緯度與台灣相同，雖然說地震與緯度兩者沒什麼關係，不過兩個國家的地理位置卻都是在板塊交接之處。臺北市從世界各地的角度看來，它的地質不安全性是蠻高的，特別是台灣在 921 地震災害發生過後，在 921 地震前所蓋的建築物，都具有很高的潛在危險性，所以個人覺得臺北市的都市更新應該要加速進行。本委員組成有各個不同領域的背景，有都計、景觀、防災、建築、交通等專家學者，本案從市府都更處簡報已非常清楚明瞭，是從很多面向予以思考，故個人是贊成與支持本案，也尊重在座各位委員的專業意見。
2. 有關水入滲議題，前些日子在探討臺北市為什麼沒有很大棵的樹木，在經過鑽探了解根性的研究後，發現臺北市的

樹根約長至 30 公分即不再生長。原因是臺北市過去是一個湖，水流急時會帶來較大的石頭，水流慢會帶來顆粒小的泥，而泥後來又變成一層硬盤。由於這層硬盤使得臺北市地底下的水無法上下流動，造成今日的地表逕流問題。因此，國外教科書都告訴我們要讓地表逕流滲入地底下，惟本市因硬盤無法完全滲透，故應提出其他方法解決地表逕流問題。

劉玉山委員

1. 個人基本上支持本案，不過就本案個人較關切的是對外交通的聯繫，考量其聯絡鄰近忠孝東路、杭州南路、齊東街、金山南路的巷道分別介於 4~6 公尺寬，建議思考應如何改善基地與周邊聯外道路以避免交通衝擊。
2. 內政部於今年（106.5.10）公布「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，其重點為鼓勵私有、30 年以上老舊建物加速重建，並給予稅賦減免等規定，則老舊公寓更新專案之個案未來是否可適用？
3. 針對交通規劃部分提出兩點問題：第一，有關本案的交通動線規劃，基地內車輛進出的動線為何？第二，簡報過程中提到基地周邊的交通服務水準大致維持現況，其依據的數據資料為何？

陳亮全委員

1. 基本上推動都市更新的想法與做法是值得肯定的。不過，個人比較擔心的是臺北市的更新案似乎都是僅以個別基地來考量。以本案來看，基地周邊巷弄狹窄、進出較不易，

其在都市計畫上該如何因應與解決？不是僅就基地本身退縮留設開放空間、留設消防雲梯車救災活動空間就能夠解決，真正發生危險時消防車是否真的進得來本基地？另外基地改建後對周邊地區防災機能提升與對環境有何改善？所以都市計畫應從區域性整體思考這些容積獎勵項目。

2. 本案增加容積獎勵後所興建之建物對周邊環境的影響，如引入更多人口與交通量等應一併考慮。比如說原本居住 3 個人現在增加到 30 人，真的會因為增加開放空間面積而提升防救災機能？會不會建物強度增加後反而造成的問題更多？
3. 本案是依照相關規定申請，但對於所申請容積獎勵細項部分提出幾點建議：
 - (1) 對地區環境貢獻度部分，像是減少地表逕流分擔周邊雨水逕流量一項，其實不是只有基地設置地下筏基設施而已，而是如何能讓鄰近地區逕流可以導入進來。上次會議，工務局代表表示對該等建案收集導入逕流之作法採較保守態度，如何收集鄰地的逕流、未來營運、管線是否能相接通等等，以現在都市排水系統根本不可能達成。因此，本基地要對周邊地區逕流有所貢獻事實上是有困難的，此項獎勵根本不能達到其功能。
 - (2) 對於增加綠覆率獎勵，當建案下方都已挖空之情形下是否真能實踐？
 - (3) 風環境改善微氣候之獎勵，從簡報資料中所述因應氣候變遷已作風洞實驗，且看來是有效的。惟未做風害

實驗，像是颱風對高樓層建築與周邊低矮建築、地上物之影響。其所選擇的試驗是以對基地有利而不是有害的條件作實驗，本案興建高樓對於風害應是有影響的。

(4) 由於所附之陰影玫瑰圖不完整，因此其對陰影造成何種狀態與影響，尚無法看出其端倪。

(5) 基地都挖空，入滲怎麼可能增加？即使增加綠覆率種樹，樹也長不大，還有對基地周邊範圍之影響衝擊、環境貢獻度與防災機能提升等等疑義，應該從都市計畫的角度採更嚴謹態度處理。另外像有些獎勵項目細項如居住通用設計，究為對周邊環境之貢獻？還是對自己基地的貢獻？其公共性與公益性值得商榷。

4. 對於老舊公寓更新專案改建立意良好，每次通案性的簡報與資料也都寫的很完整，但如何能真正落實並對周邊環境（像是防災、逕流等）有貢獻，應該更嚴謹的看待。未來仍然有許多老舊公寓更新專案要審，個人認為都市計畫是較整體性的，但每次都在審個案內容或爭論基地容積獎勵值，建議有關都市設計的幾點細項，後續應提出通案的檢討，說明對於地區的貢獻為何。

5. 有關容積獎勵的部分，建議不僅是針對老舊公寓更新專案。臺灣目前有很不好的現象就是無論都市設計或都市更新，幾乎都在爭取獎勵，似無都市計畫可言，建議市府儘快檢討修訂容積獎勵明確的標準。

張勝雄委員

1. 個人對於老舊公寓更新專案的改建予以支持。
2. 對於本案申請容積獎勵細項提出一些質疑，並就以下獎勵細項內容是否再作進一步的檢討提出看法：
 - (1) 居住通用設計在無遮簷人行道上設置無障礙坡道符合「市區道路及附屬設施設計規範」一項，既然是已符合設計規範，這就表示它是必要的規定，任何人來做都一樣，為何還需要給予獎勵？它應該是屬於建築的基本規範。
 - (2) 在居住通用設計通用指南內，像是無障礙扶手、廚房與流理臺高度等，大部分屬於各個住家室內之設計。通常現在很多房子交屋都是毛胚屋，未來裝潢設計需視使用者需求而定，現在畫出來的設計圖，不會是未來最後真正的設計圖。因此，這個項目要給予 2% 獎勵，個人亦存質疑。
 - (3) 環境貢獻度方面提高建材隔熱及降低日射一項，以現在國內建築法規其實與德、日是有些差別，我國房屋外牆隔熱作的其實不太好；像簡報所提屋頂採「止水阻熱材」亦屬淺薄之設計。以本案為例，假使左側有西曬的情形，其實像以外遮陽的設備或是陽台的設計處理，反而會比內部建材來的有效，惟現在看很多的建物顯然都沒有如此規劃設計。
 - (4) 風環境部分，現在周邊都屬低矮建築，來作建物興建後之風場模擬結果當然很好，惟日後周邊這些低矮建

築也改建為高樓，如此風場環境是否還能維持？

- (5) 增加綠覆率部分，從簡報中所示有露台的綠覆率、頂樓的綠覆率，這些看起來似乎是以放置盆栽的方式，是否可視為是綠覆率？另外，住宅底層提供公益設施，可拿到 5%環境貢獻度獎勵，這部分公益設施放置地下一層常因為空調因素，使得住戶使用率減少；雖有設置但其功能卻不佳，最後沒有使用之下就可能移為他用。建議公益設施設置之地點、位置與方式應再予思考，後續亦應有查核機制。
- (6) 雨水貯集滲透槽之設計用意很好，但它是屬於大的消防設施，不僅於一個單一建築，周圍的雨水收集、通道如何進來，似乎於簡報與資料中無交代如何處理。
- (7) 有關通用設計部分，建議市府應有裁量空間，以依法行政。
- (8) 另簡報過程提到有關建築物外牆隔熱的部分，個人不太同意會降低隔熱傳導係數這種抽象的說法。建議應明確列出該外牆之熱傳導係數。並提供目前國內外(如德、日)建築技術規範之外牆熱傳導係數標準以供比較其降低程度。

曾光宗委員

1. 經由都更處整體說明本市老舊公寓更新專案辦理進度及階段執行成果，可發現從以前到目前執行所突顯出來的問題，因此本委員會在審理該等案件時，更應避免過去不合理的部分。都市計畫委員會是對都市計畫品質唯一把關的單位，惟就本案來看似乎沒有把關機制，如委員們心中對本案申

請獎勵項目都還有存疑之下，應更審慎處理為宜。

2. 本案目前整個容積申請總量為 434.25%，其原本法定容積率為 225%；而假使容積總量(含老舊公寓更新專案獎勵)是有公益性的話，本委員會當然可以支持。惟就都更處所簡報，其申請獎勵之理由完全沒有說服力，因此堅決反對其所提老舊公寓專案之獎勵，亦即都更 17.71%與都設 22.82%推薦值，建議應予以刪除，請實施者重新再提出更具體有說服性的理由後，本委員會再逐一審視。其理由如下：

- (1) 居住通用設計是一般建築系學生作設計之基本常識，結果卻是若照著通用設計來作的話就可申請 2%獎勵，概估有 3200 萬元價值；留設超過 6 公尺人行步道獎勵(520.19 平方公尺)可申請 10.74%獎勵，概估有 1 億 5 千萬元價值，惟該人行步道應屬法定空地且可能是作設計本身就應要留設的部分，該等項目應該是必備的，現在卻給獎勵，似不合理。
- (2) 除了退縮部分高於法定規定給予獎勵外，從都市設計審議的角度來看還會視其對環境友不友善、檢討開放之程度等，惟本案僅就退縮多留設的面積(10.74%)即給予獎勵；個人覺得類似這些如本委員再不予把關，其他委員會更不可能守住。
- (3) 再則，提供適當規模住宅一項，更讓人覺得奇怪，一個合理的居住平面是本委員會應該要給獎勵的項目嗎？這應是設計者與本案未來要銷售者所應考慮的規模，竟也能爭取 5%獎勵，概估有 7500 萬元價值，實不合理。
- (4) 提高建材隔熱及降低日照一項，從簡報資料上實施者所

附的證書是材料檢驗標準而不是指建物興建後整體可以節能(降低溫度)的評估，並不符合平時認知上使用建材能夠降低多少耗能；該等認定標準本身應有科學公式，因此不能僅就提供建材證書就來申請獎勵。

- (5) 其他像是增加綠覆率、戶外舒適通風、減少地表逕流量、雨水貯集等，皆屬本來就應該要做的事情，而非透過容積獎勵再要求實施者作，這種做法很不值得。
- (6) 前面陳委員亮全提到提高防災效能與提昇交通安全一項，從簡報的圖說上來看，有留設 8*20 公尺消防雲梯車防災活動空間，這部分如果也能給予獎勵，那麼都市設計審議似乎也可以不用再審查。其亦屬基本且必要留設的空間，而非另給予獎勵項目。假使對於該等老舊公寓更新專案獎勵項目審查不更嚴謹的話，恐會生出更多恐怖的案例。
- (7) 有關通用設計的部分，簡報提到因非為剛性規定所以可給獎勵，這種觀念應修正，不能因法條未規定所以通用設計變成福利。個人同意陳委員亮全的說法，應針對獎勵項目及指標提出整體性的檢討與修正。就通用設計原則本質而言，包括出入口無門檻寬度 80 公分、門鎖高度 110 公分、室內走廊 90 公分以上、無障礙廁所 150 乘 150 的迴轉半徑等設計內容是一般的設計概念，不應該將如此設計原則作為公共利益或福利作為容積獎勵給予。這部分在法律上的解釋與觀念，建議建築師及主管機關應了解設計本質，並跳脫對於法令的印象。

彭委員振聲

1. 本案有關老舊公寓更新專案相關容積獎勵，既市府已公布

且本案係依規定申請，就應可以成立。

2. 本區進行都市更新環境如果較好，就贊成給予容積獎勵。
3. 本案提高防災效能部分，都符合工務局水利處的流出、抑制、貯留的最低標準，如果現在每戶新建建築物都可以做到這樣的標準，對台北市的防災是有助益的，因此工務局贊成本案容積獎勵。

陳委員志銘(沈榮銘副局長代)

老舊公寓更新專案之推動有其時空背景，又本案容積獎勵是經過都市更新幹事會及都市設計審議委員會之預審推薦，因此對本案無意見。

李委員得全(曾專門委員能穎代)

提案單位有提及此處的住戶性質較為複雜，又本地區環境改善如果有更好的方案應該也不會延宕至今，因此如果本案的推動成效可以比現況更好，應該是值得支持的。

林委員崇傑(王副局長三中代)

本案對地區整體環境及建物本身都有更好的改善，因此支持本案。

張委員哲揚(陳主任秘書榮明代)

1. 本地區因街道狹窄，有許多單行道的設計，周邊交通主要問題應在杭州南路一段 11 巷、齊東街 82 巷口，若該處有留設街角廣場，有助該路口交通改善。

2. 另基地退縮空間對整體環境是有助益的，惟如退縮空間不連續的，很可能變成基地內部使用，因此未來開發時，建議退縮空間應開放公共使用。

劉委員銘龍(蘇主任秘書芳慧代)

依市府簡報說明，本案更新後對都市景觀及建物本身都有助益，因此支持本案。

都市更新處回應

本案是依都更條例機制改建，並採權利變換方式，非引用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，主要是因範圍內有公有地，較難採協議合建方式共同改建。

都市發展局/都市設計審議預審內容回應

1. 都市設計預審時有先行針對本案提出建議值，有關委員針對獎勵項目疑慮的部分先做以下說明：
 - (1) 有關都市防災部分，都審在預審提供建議值時，都有會請消防局確認消防救災之可行性。
 - (2) 有關逕流部分，過程中也會請水利處確認，並在預審過程中針對基地條件之相對高程、四周基地條件有沒有辦法吸納逕流至基地內也都做過檢視，因考量透過管線日後亦會有維護管理的問題，因此以現況要求實施者應就基地高程確認可行，才會通過此建議值。
 - (3) 風場的部分，本案之前提出的獎勵值項目更多，但在預審的部分都予以否決，包括風環境的外部及內部，都有經過檢視。

- (4) 通用設計部分，因目前通用設計指南還非屬剛性規定，實施者可選擇是否採用，惟如果其要爭取通用設計獎勵，仍必須高於基本規範。而對於規模住宅而言，有一定比例限制必須為適當規模。
- (5) 至有關公益設施之公益性，我們目前也在檢討都市設計審議的標準，並重新檢視老舊公寓更新專案的都市設計基準。如以此個案經驗來說，位於地下一層的公益設施考量提高其可及性，未來都會盡量要求在地面層以上。另本案的公益性設施是經教育局確認需求，未來捐贈市府後會交由教育局接管，所以才同意其獎勵值。
2. 針對未來老舊公寓更新專案的獎勵要名副其實，而非一開始的政策輔導，故市府正在研訂相關的審議基準。未來經彙整歷次審議紀錄後提出的審議基準，會再提臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會確認每項獎勵值的明確標準。

更新案實施者

1. 本案開挖率為 70%，至公有地分回部分，除臺北市因持分比例較少不足以分回之外，另尚包括林務局跟國產署持有土地，其中國產署傾向設計為中小坪數較好出售，另因本地區不適合作辦公室，國產署亦不傾向做辦公空間及公宅，至林務局之使用目前仍與國產署討論中，研擬可能做備勤室空間。
2. 容積獎勵值部分，老舊公寓更新專案一開始並未規範那麼多的設計獎勵細項，是在後來新訂了許多細項申請標準，而本案也努力朝向達成該標準，期許未來能落實。

更新案交通技師

1. 本案停車位設計，是以滿足法定車位再多一點自設車位為考量，故本案汽車停車位之配置是以一戶 1.6 車位、非一戶 1 車位考慮；另機車停車位亦以法定停車位數為主。本案址周邊有一些大眾運輸場站，交通便捷，故本案車位設計數量是以最小的考量設置，再者，既有巷道雖然狹窄，但原則上以單行道系統來看，是可以負荷本案的車流量。
2. 本案也做一個指標性的處理，即在 6 米道路部分退縮成 8 米、單行道 4 米部分盡量退縮成 6 米，就整個區域交通的規劃構想，希望周邊地區未來都更時，亦能配合退縮，此對整體地區交通環境會有較好的改善。

林兼主任委員欽榮

1. 非常感謝各位委員充分表示意見。承彭委員振聲所說明，本案在保障地主的申請權利，及本會行政權範圍下，要求申請的容積獎勵，市府必須核實審查，包括通用設計等各個獎勵細項，必須保證能達成再給予。
2. 有關修訂老舊公寓更新專案獎勵值細項的標準，依諸位委員的提議列入附帶決議中。即針對老舊公寓更新專案各項獎勵細項，請市府進行檢討，並提出明確的審議標準。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案名	變更臺北市中正區臨沂段一小段495-4地號等土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）細部計畫案		
編號	1	陳情人	財政部國有財產署北區分署

<p>陳情理由 與 建議辦法</p>	<p>財政部國有財產署北區分署106年8月7日台財產北改字第10600201700號函：</p> <p>一、 本案變更範圍內本署經管同小段495-4、500地號2筆土地使用分區擬由「第三種住宅區」變更為「第三種住宅區（特）」，本分署原則尊重變更內容。</p> <p>二、 本案臺北市都市計畫書未載明事業及財務計畫章節。請增加該章節並載明本案擬以「權利變換」方式實施本案都市更新事業。經費由實施者先行支應，地主以權利變換折價抵付共同負擔。</p>
<p>市府回應 意見</p>	<p>一、 敬悉。</p> <p>二、 本案已於擬訂臺北市中正區臨沂段一小段495-4地號等9筆土地都市更新事業計畫案計畫書中，拾肆、實施方式及有關費用分擔章節上載明，「…本更新單元都市更新事業之執行費用負擔，將依『都市更新條例』、『都市更新權利變換實施辦法』及相關法令之規定，以本更新事業之實施總成本扣除現地安置戶支付之應負擔費用後，其餘費用均由實施者以提供資金的方式，參與都市更新之實施，並由更新單元內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。」故上開內容不重複登載於都市計畫書中。</p>
<p>委員會決議</p>	<p>決議：</p> <p>一、 本案依市府所提計畫書、圖，及本次會議市府所送補充會議資料修正通過。容積獎勵上限值依市府所提為90.53%。後續於臺北市都市更新及爭議處理審議會及臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員審議時，以下四點請市府再予審視：</p> <p>（一） 本案公有土地參與老舊公寓更新專案之獎勵分回，宜優先作為公共、公益使用。</p> <p>（二） 低衝擊開發（LID）部分，於後續審議過程中，應提出更詳細的內容，包括本案基地內之基地保水、確保植栽覆土深度要足夠、風環境的實質改善與建築物本身之隔熱及相關再生能源</p>

	<p>之利用。</p> <p>(三) 交通動線出入部分，考量基地周邊皆屬狹窄的道路，未來規劃之汽、機車出入與周邊聯外之關係應妥適處理。</p> <p>(四) 本案之都市防災系統應審慎因應未來可能的災害。</p> <p>二、 本案公民或團體陳情意見審決同決議。</p> <p>附帶決議：有關老舊公寓更新專案容積獎勵項目額度及試算，請市府就本次委員建議事項，研提詳細的審議標準，俾供後續審議參考。</p>
--	---

審議事項二

案名：「變更臺北市士林區福林段三小段 69-1 地號等 27 筆土地市場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 69-1 地號等 27 筆土地為第一種商業區（特）細部計畫案」

案情概要說明：

一、辦理單位：臺北市政府

二、法令依據：

(一)主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

(二)細部計畫：都市計畫法第 22 條

三、計畫緣起：

本計畫範圍「雨農市場」於民國59年7月4日府工二字第29248號公告實施之「為陽明山管理局轄區主要計畫案」內劃為市場用地迄今。本計畫範圍「雨農市場」仍具有服務周邊社區之商業實質功能，惟應重新檢討土地使用分區，引導本計畫區朝彈性，且符合地區現況之

商業發展。

市府針對本市市場處列管之本市都市計畫市場用地上私有傳統零售市場，屬環境窳陋有亟待改善需求者，於99年11月22日府都規字第09937080900號公告「臺北市老舊市場再生專案計畫-私有市場更新行動計畫」，透過改變私有市場用地為其他適合之土地使用分區，以符合都市發展需求。本計畫係為私有市場用地推動都市更新並兼顧私有土地所有權人希望原地分回產權之意願，依前開行動計畫由市場用地變更為商業區，以維持原有公共服務機能。

四、計畫範圍及權屬：

本計畫區南臨福志路，東臨雨農路，西臨福志路14巷，面積為7,389平方公尺。其中國有土地佔1.04%，私有土地佔98.96%。

五、計畫內容：詳公展計畫書圖及本次提會資料。

六、公開展覽：本案市府自104年10月8日起至104年11月6日止公開展覽30天，並以104年10月7日府都規字第10435669403號函送到會。

七、公民或團體書面意見：計42件（詳後綜理表）。

八、案件審議歷程：本案前經提104年11月19日第678次委員會議審議，該次會議決議如下：

（一）決議：

1、本案退請市府釐清下列前提條件並修正後，續提會審議：

（1）本案申請建照及開工期程，仍需依市府公告之「老舊市場再生專案計畫」規定期程辦理。

(2) 本案法定容積率確認為 360%。

(3) 本案變更回饋是法令上規定的必要條件，倘土地所有權人等仍有異議則不予變更。

2、芝山岩景觀管制計畫20多年懸而未決，也影響本案之審議，請都市發展局就芝山岩周邊景觀管制，邀集文化局、公園處、文史專家如劉益昌教授等，並透過都市設計委員會的意見徵詢，於3個月內做出具體方案後提本會研議。方案應包括建築高度管制、基準容積、都市更新等容積獎勵之上限、容積移出以保障地主權益等相關配套措施。

(二)附帶決議：

- 1、臺北市政府重視芝山岩、劍潭山、圓山的史前遺跡及自然景觀，目前已啟動「芝山圓山自然景觀公園」規劃，相關都市計畫變更案請市府儘快專案提出。
- 2、本案後續仍請市場處積極協助私有土地地主改建需求。

九、另芝山岩周邊景觀管制區細部計畫案前經市府以105年11月24日府都規字第10539291903號函送到會，全案經提106年7月20日本會第712次委員會及106年8月24日第715次委員會議決議(略以)：「一、市府就芝山岩暨周邊地區文化資產整體景觀與環境維護，落實於都市計畫予以管制，立意良好，本委員會予以肯定。有關建物高度管制，過去多有循都市計畫法第27條辦理個案變更之案例，惟涉及民眾權益部分，市府仍宜審慎整體考量並輔以配套措施，積極與民眾再作溝通，故本案分階段處理，涉及私有土地之建物高度及相關配套措施，包含建蔽率

放寬、建築量體管制及基地退縮建築等，請市府另案依都市計畫法第26條規定，循通盤檢討程序，納入後續士林區細部計畫通盤檢討案內辦理。……二、(三)為保存維護市定古蹟芝山岩遺址以及惠濟宮等文化資產，並兼顧與維護基地周邊既有建築物的景觀所構成的和諧性，同意市府本計畫範圍內土地不得作為容積接受基地，且全區納入都市設計審議範圍。…」。

- 十、本案經市府都市發展局以106年9月12日北市都規字第10637802100號函檢送104年11月19日第678次委員會議決議回應對照表、本案公展計畫書、修正對照表、及公民團體所提意見綜理表之市府回應說明到會，提請委員會續審。

決議：

- 一、本案係市府為推動私有老舊市場更新，專案協助土地開發業者及建物與土地所有權人，依都市計畫法第27條第1項第4款所提出之都市計畫個案變更，且涉及公共設施用地變更，依法應予回饋，然考量本案自上次提會迄今已近兩年，土地開發商及地主等對於回饋仍未能達成共識，故全案退回市府。
- 二、本案既經市場處表示無作為傳統市場需求，而支持市場用地之都市計畫用途變更，故本案仍請市府另依程序協助老舊市場之改建更新，除檢討納入刻正於內政部審議之士林區主要計畫通盤檢討，以及即將啟動之細部計畫通盤檢討案內辦理之外，如建物與土地所有權人意願得以整合，市府亦得考量協助另案辦理個案變更。

三、本案後續市場用地變更或改建，應依循本次會議共識辦理，包括都市計畫變更應回饋 30% 可建築土地，並依循芝山岩周邊景觀管制計畫案精神，本基地建物絕對高度不得超過 58 公尺。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案名	「變更臺北市士林區福林段三小段 69-1 地號等 27 筆土地市場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 69-1 地號等 27 筆土地為第一種商業區（特）細部計畫案」		
編號	1	陳情人	張靖容
陳情理由	<p>為「擬定臺北市士林區福林段三小段 69-1 地號等 27 筆土地為第一種商業區（特）細部計畫案」，陳述意見如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 照理說，市場用地早已沒存在的必要性，不合理的事情政府應主動積極辦理，而且，都計變更的回饋也應做為公共設施使用，但本案中的回饋竟然是要私人地主捐樓地板面積，雖用公共住宅來包裝，說穿了跟坐地抽成沒二樣，無異與民爭利。非常不合理，而且抽三成，也實在太超過了。 2. 本計畫即使要回饋政府樓地板面積，站在公平立場應同等對待，也不能只做為住宅使用，不然就有“只許州官放火，不許百姓點燈”之可議處，本計畫既然已要求私人開發完成必須設置大量的商業用途，因此，個人強烈要求，回饋之樓地板應不能僅是所謂的公共住宅，也應有相對比例的其他附屬用途，要不然就不能限制私地主分回部份做大量商業使用，其中不合理的要求，包括地下一樓到地上三樓應做商業使用，以及“計畫區沿兩農路及福志路側以設連續店鋪且店鋪總長度需大於建築物臨路長度之 60% 為原則。地面層住宅門廳樓地板面積不得大於地面層樓地板面積之 20% 為原則”。等規定，實在不符公平正義，應按住商比重相對調整之。 3. 本人住在芝山岩附近，也常去芝山岩健行，說實在的，從芝山岩的最高點，根本看不到台北市景，可以看出去的方向是在廟的廣場前方，本計畫案的基地所在位置其實擋不到；再則，計畫案中要求建築限高，依據的竟然是文化局所提「臺北市芝山岩周邊地區景觀維護計畫」構想，用一個“構想”來限制私人建築行為，簡直是“莫須有”更何況古蹟在地下，又不會看風景，又何其荒唐可笑。計畫中之限高 62 公尺，連國 		

	安重地的總統府旁邊的建築物高度都比這高了，限高非常沒道理，應予取消。
建議辦法	前述意見，敬請台北市政府慎重參酌，以維政府威信並符公平正義。
市府回應意見	<p>1-1有關都市計畫變更回饋一節，本府99年11月22日公告實施「臺北市老舊市場再生專案計畫—私有市場更新行動計畫」(以下簡稱市場再生專案)係屬政策公告，其中本專案內「陸、專案計畫說明」之「四、法令依據」明載「依都市計畫法第27條第1項第4款、都市更新條例等規定辦理，其他法令未規定部分回歸各權責法令規定辦理。」。</p> <p>次依都市計畫法第27條之1第1項亦明訂：「土地權利關係人依第24條規定自行擬定或變更細部計畫，或擬定計畫機關依第26條或第27條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地，可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所。」。</p> <p>另依內政部102年11月29日台內營字第10203489291號函「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」陸、配套措施(略以)：「為落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以50%為上限。」，故本案址市場用地(公共設施用地)變更為商業區，依前開內政部規定，如公共設施用地檢討變更為可建築土地，應予回饋50%之土地，惟本府參酌過往辦理臺北市公共設施用地通盤檢討案，及相關公共設施用地變更為可建築土地回饋之案例，僅要求本案應回饋變更範圍內30%之可建築土地予本府，已大幅減輕私地主之負擔。</p> <p>1-2有關提供商業空間一節，本專案計畫為維繫原市場功能，提供地區性商業需求，故於計畫內要求：「至少於地下1層至地上3層設置商業或公共服務空間」，至「本計畫區沿兩農路及福志路側以設連續店舖且店舖總長度需大於建築物臨路長度之60%為原則。地面層住宅門廳樓地板面積不得大於地面層樓地板面積之20%為原則。」等規定，係為確保商業區沿街面商業活動得以連接，避免因地面層配置供住宅使用之大廳而減少商業使用空間。</p> <p>1-3 有關芝山岩景觀管制案一節，本府擬定芝山岩景觀管制案經本市都委會106年8月24日715次大會審議修正通過，建物高度管制部分分階段辦理，涉私有權屬土地興建建物高度及相關配套措施等另案依都市計畫法第26條規定，循通盤檢討程</p>

	<p>序，納入後續士林區細部計畫通盤檢討案內辦理。本府並以106年9月19日府都規字第10602018000號公告實施「擬定臺北市士林區芝山岩周邊景觀管制規定計畫案」。本案之建築物絕對高度應不得超過58公尺係考量芝山岩周邊景觀，以惠濟宮眺望劍潭山1/3山脊線作為視覺端點高度參考依據。</p>		
委員會議決	<p>一、本案係市府為推動私有老舊市場更新，專案協助土地開發業者及建物與土地所有權人，依都市計畫法第27條第1項第4款所提出之都市計畫個案變更，且涉及公共設施用地變更，依法應予回饋，然考量本案自上次提會迄今已近兩年，土地開發商及地主等對於回饋仍未能達成共識，故全案退回市府。</p> <p>二、本案既經市場處表示無作為傳統市場需求，而支持市場用地之都市計畫用途變更，故本案仍請市府另依程序協助老舊市場之改建更新，除檢討納入刻正於內政部審議之士林區主要計畫通盤檢討，以及即將啟動之細部計畫通盤檢討案內辦理之外，如建物與土地所有權人意願得以整合，市府亦得考量協助另案辦理個案變更。</p> <p>三、本案後續市場用地變更或改建，應依循本次會議共識辦理，包括都市計畫變更應回饋30%可建築土地，並依循芝山岩周邊景觀管制計畫案精神，本基地建物絕對高度不得超過58公尺。</p>		
編號	2	陳情人	太平洋建設股份有限公司
陳情理由	<p>第一次陳情</p> <p>一、主要計畫第12頁「二、配合公共住宅政策...」</p> <p>二、細部計畫第5頁「四、...回饋土地...並更新完成後取得樓地板面積作為公共住宅使用。」</p> <p>三、細部計畫第6頁「(二)...地下一層至地上三層設置商業或公共服務空間為原則。」</p> <p>四、細部計畫第7頁「一、開放空間(三)...地面層住宅門廳樓地板面積不得大於地面層樓地板面積之20%為原則」</p> <p>五、細部計畫第7頁「三都市景觀(一)因本計畫區鄰近芝山岩歷史古蹟，...建築物高度依文化局所提「臺北市芝山岩周邊地區景觀維護計畫」構想不得超過62公尺(依建築技術規則檢討，惟屋突不得超過6公尺)。」</p>		
建議辦法	<p>一、臺北市現行僅有「臺北市公營住宅規劃設計基準需求」，並無「公共住宅」之相關設計準則與定義說明，是否能說明何謂「公共住宅」？</p> <p>二、建議原文「...作為公共住宅使用。」後面增加「及其附屬</p>		

設施」等文字。

因公共住宅除住宅單元本身外，需必要之水箱、消防及機電機房等，為避免爭議請加列「及其附屬設施」。

三、建議原文「地上三層」改為「地上二層」，以符合臺北市目前商業活動之現況。

四、以臺北市現行商業租賃市場狀況，3F無商業活動、3F商業空間出租困難，需考量市場狀況，避免形成地主更新後卻無法營運之困境。四、建議原文「20%」修改為「25%」，其原因：

1. 雨農市場為一都更案，地主需分回原地原位且同樣形式之「連棟式店鋪」。
2. 連棟式店鋪必須臨路且寬度與深度有一定尺寸，否則經營將發生問題。(如成功國宅內部店面未臨路，幾乎沒有商業可存活，而成為法拍市場常見物件)
3. 扣除雨農路、福志路等沿街店鋪，內部面積極大，難以設置可經營存活之商業空間。
4. 是否能考慮基地形狀深度尺寸及周邊環境商業條件。同意放寬地面層住宅門廳樓地板面積不得小於整體面積25%。

五、建議修改原文「建築物高度...不得超過62公尺(依建築技術規則檢討，惟屋突不得超過6公尺)」為「建築物高度...不得超過75公尺(依建築技術規則檢討，惟屋突不得超過9公尺)」，其原因為：

1. 62公尺高度限制僅為文化觀點

文化局為一文化資產管理單位，其研擬之景觀維護計畫並未加入市府主管開發、都更與建築實務單位之專業檢討與分析意見，高度限制62公尺並無邏輯性的解釋，且背離實務。

以雨農市場實際執行更新方案，僅基準容積加33.85%都更獎勵(申請都更獎勵值小於都更按平均通過獎勵值38%)，且地下設置容積、地面層1-3建蔽率達55%、住宅棟(4F以上)建蔽率達27%(大於一般住宅棟建蔽率25%)，在高度限制62公尺下，容積仍無法用完，則本案更新無望。

高度限制62公尺，僅在忽略集合住宅必要之自然通風採光條件下始能辦到。

2. 保存「惠濟宮眺望龍山寺」程序未完「臺北市芝山岩周邊地區景觀維護計畫」立基於保存「惠濟宮眺望龍山寺」

	<p>之非物質性文化遺產，但此「假設性遺產」僅為一面之詞，尚未完成文資法指定古蹟程序，其草擬之高度管制亦不具法律依據。</p> <p>3. 高層建物於屋突均有升降機設備空間</p> <p>雨農市場為高層建物，依規定必須設置升降機設備，依現行建築技術規則第一條第九款建築物高度及第十款屋頂突出物規定，有升降機設備通達屋頂之屋頂突出物高度在九公尺以內，均符合規定且實務上較可行。</p>
陳情理由	<p>第二次陳情</p> <p>有關本案公展細部計畫書第6 頁「二、回饋計畫」意見</p>
建議辦法	<p>一、 本案範圍內產權複雜且所有權人數眾多，非單一所有權人持有，考量本案回饋之樓地板面積是由都市更新權利變換方式取得，未來得依囑託登記方式辦理，建議增加文字說明：「回饋部分依『都市更新條例』第43條及『都市更新權利變換實施辦法』第23條規定，於都市更新權利變換計畫實施完竣後辦理囑託登記將產權登記于市府，並得免依相關規定簽訂回饋協議書及辦理公證」。</p> <p>二、 1. 報告書說明未來回饋樓地板面積將作公共住宅使用，是否有車位或相關使用需求？</p> <p>2. 為保障所有權人權益，市府應於都市更新公開展覽前提出樓地板面積及車位計算調整需求，若都市更新公展期滿屆時未提出，則應視為無調整需求，否則將影響本案的穩定性。</p>
陳情理由	<p>第三次陳情 (105.2.16)</p> <p>主旨：臺北市都市計畫委員會第678次委員會議紀錄審議事項二「變更臺北市士林區福林段三小段69-1地號等27筆土地市場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69-1地號等27筆土地為第一種商業區(特)細部計畫案」決議事項陳情。</p> <p>說明：</p> <p>一、臺北市老舊市場再生專案計畫(後續略以稱「再生計畫」)為一具時效性計畫限期7年內申報開工，自公告實施後歷經多次中央及市府會議決議促請都發局儘速明確回饋計畫方式(詳附件)，至104年6月5日確認回饋方式後，始得進行都市計畫變更書圖程序送至貴委員會，其歷程說明如下：</p> <p>1. 臺北市老舊市場再生專案計畫於99年11月23日公告實施，內容限制7年內取得建照並申報開工。</p>

2. 「雨農市場」(本案)於100年11月14日申請再生計畫。

3. 104年6月5日北市都規字第10434209500號「… 二、… 確認本案欲參加都市更新之30% 之可建築土地因係都市計畫變更回饋所得，依都市更新條例第30條規定，權利變換範圍內之都市計畫變更負擔得納入共同負擔，…故本案回饋之內容得以「共同負擔」中之「都市計畫變更負擔」項目，以分回「樓地板面積」方式取得。」

4. 自100年11月14日本案送件申請(詳附件)，至104年6月5日確認回饋方式之可行性，規劃科才同意將本案送至貴委員會，其間費時3年6月又22天。

二、又雨農市場為維持地主更新後產權仍獨立而無法適用現行法令更新，依營建署及市府多次開會建議循「老舊市場再生專案計畫」進行都市計畫用地變更至今，已歷時5年；若依都委會決議「本案申請建照及開工期程，仍需依市府公告之「老舊市場再生專案計畫」規定期程(106年11月22日前申報開工)辦理。」，剩下1年9個月的時間需通過二級都委會審查並完成都更與建照相關程序，實務上已完全不可能，意即實質宣告雨農市場無法進行更新重建。

三、「臺北市老舊市場再生專案計畫」立意良善，但涉及層面甚廣，市府需3年6月又22天的時間澄清回饋內容及後續執行方式，懇請貴委員會考量此段不可歸責於申請單位及地主之時間是否可不計入專案計畫限期開工7年之時程內，使雨農市場得以順利更新重建。

附件、雨農市場老舊市場再生專案計畫擬定回饋計畫內容 紀錄表

制訂程序	日期	文號	內容
再生計畫公告	99.11.22	府都規字第09937080900號公告實施	臺北市老舊市場再生專案計畫-私有市場更新行動計畫公告
本案送件	100.11.14	(100)太設投發字第201號	申請「雨農市場再生專案計畫」審查辦理。
催促盡快研擬回饋計畫	101.2.9	北市都規字第10130094300號	[第一次研商會議紀錄]六、結論： 1.本府目前所公告之「臺北市老舊市場再生專案計畫私有市場更新行動計畫」內有關容積獎勵之計算基準尚未明確敘明，請業務科就容積獎勵額度及計算基準等原則...供未來申請單位作為申請容積獎勵之依據。 2...辦理回饋之原則、方式、時點及計算基準，請業務科一併研訂，供申請單位據以依循。
	101.10.22	營署更字第1012924247號	[營建署都更個別輔導會]九、決議事項 ...建議臺北市政府得就「臺北市老舊市場再生專案計畫-私有市場更新行動計畫」案內之回饋項目及獎勵額度等事項儘速予以明確，俾利申請人有所依循。
	102.3.25	北市市規字第10230496701號	[市長有約回覆] (一)本府都市發展局答覆情形： ...經查本府99年11月22日公告實施之「臺北市老舊市場再生專案計畫-私有市場更新行動計畫」內未明確敘明容積獎勵額度之計算基準，及公共設施用地變更為可建築用地需辦理回饋之原則、方式、時點及計算基準。本局刻正辦理研擬作業中，...
提出回饋計畫三種方式	102.5.31	北市市規字第10232556700號	一、有關旨揭私有老舊市場更新之辦理方式，本府補充說明如下： (三)依旨揭專案申請，並辦理用地變更者： 有關用地變更之回饋部分，參酌本其他公共設施變更前例，...要求回饋變更範圍內30%以上之土地作為公共設施用地，倘基地條件特殊無法提供土地者，得經本府同意改採等值樓地板面積或代金方式辦理，...
	102.7.9	北市都規字第10235223100號	四、至有關用地變更之回饋時程部分，...回饋土地者，應於申請建造執照前土地移轉登記為臺北市所有；回饋樓地板面積者，應於辦理建物所有權第一次登記時無條件登記為臺北市所有；回饋代金者，應於核發使用執照前繳納完畢。
	103.3.3	北市都規字第10330141900號	[第二次研商會議紀錄](十)結論 2.本案...仍應回饋30%之土地為原則，至是否得以樓地板面積或代金方式辦理涉及市府政策，請都發

確定回饋土地以權利變換方式參與都更分回房地	103.6.11	北市都規字第10330138400號	局儘速簽府確認。 二、有關旨揭案辦理都市計畫變更應予回饋一節，說明如下： (一)有關回饋內容及開發與利用方式，應回饋變更範圍內30%之可建築土地予本府，並以權利變換方式參與都市更新分回房地，...爰擬作為公營住宅使用。
	103.6.25	北市都規字第10333805300號	[第三次研商會議紀錄](十二)結論 3.有關回饋內容及開發與利用方式，...回饋原則等說明應於都市計畫書內載明，致有關公營住宅之規劃等細節，後續請申請單位與本局相關單位研議與協商。
	103.11.28	北市都規字第1038832300號	[回饋土地採權利變換參與都市更新執行疑義]會議紀錄 六、會議結論： (一)本案因涉及議題複雜，請申請人於2日內補充提供下列資料，俾憑再行召會研商...
確定參與更新方式，始進行都市計畫變更程序	104.6.5	北市都規字第10434209500號	二、為釐清本案都市計畫變更回饋之土地得否參與都市更新、得否採權利變換取回更新後之樓地板供公共住宅使用等疑義，本局於104年4月17日及月6日召會釐清其適法性及實務操作之可行性，確認本案欲參加都市更新之30%之可建築土地因係都市計畫變更回饋所得，依都市更新條例第30條規定，權利變換範圍內之都市計畫變更負擔得納入共同負擔，...故本案回饋之內容得以「共同負擔」中之「都市計畫變更負擔」項目，以分回「樓地板面積」方式取得。
	104.11.19	臺北市都計畫委員會第678次會議紀錄	[臺北市都計畫委員會第678次委員會會議紀錄] (一)本案申請建照及開工期程，仍需依市府公告之「老舊場再生專案計畫」規定期程辦理。

建議辦法	「臺北市老舊市場再生專案計畫」立意良善，但涉及層面甚廣，市府需3年6月又22天的時間澄清回饋內容及後續執行方式，懇請貴委員會考量此段不可歸責於申請單位及地主之時間是否可不計入專案計畫限期開工7年之時程內，使雨農市場得以順利更新重建。		
市府回應意見	<p>2-1有關公共住宅定義一節，公營住宅現改稱為公共住宅，其規劃設計準則均一致並無差異，故本案請依「臺北市公共住宅規劃設計基準需求」及「無障礙住宅設計基準」辦理後續規劃設計，以符公共住宅需求，並採集中留設，以利本府後續管理使用。</p> <p>2-2有關回饋後都市更新獎勵值一節，本案回饋更新後樓地板面積之計算基準及相關內容皆以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。</p> <p>2-3有關本案回饋供公共住宅使用留設停車位一節，仍請申請人後續規劃適當之停車位，並採集中規劃留設以供本府參與選配。至所陳提出需求時間點要求，應請實施者自行掌握提送規劃設計圖說至本府都發局之審查時點，俾利加速審查。</p> <p>2-4有關本案期程適用一節，本案提送本市都委會104年11月19日第678次委員會審議決議為「本案申請建照及開工期程，仍需依市府公告之老舊市場再生專案計畫規定期程辦理」，爰本案仍請依前開決議及市場再生專案之規定辦理。</p> <p>2-5有關提供商業空間一節，同編號1-2。</p> <p>2-6有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。</p>		
委員會決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	徐嘉玲
陳情理由	<p>建議辦法</p> <p>1. 商場設置在地下一至地上三樓，這完全不符合目前一般台北市的生活習慣，一般的商場都設置在地下一及一樓，這樣才比較符合採購的需求!地上三樓的商場誰要去啊?拿來養蚊子嗎?對於這一點，建議應予修改!地下一至地上一樓設置商場，寬闊一點，不要爬太多樓梯，才符合需要。</p> <p>2. 高度限制的問題，也應該開放，應該重視的是建築物的美觀，以及與附近的好山好水相呼應才對，每一棟大樓都蓋成像國宅一般，讓台北市容死氣沉沉，絕對不是一件好事!台北市已經邁入國際都市，每年觀光客已近千萬人，決不能在市容上輸給其他先進國家，蓋的高一點，美觀一點，空地多一點，有特色一點，才是台北市容景觀的焦點，高度限制已經是過</p>		

	時的管理方式與態度。應該要開放高度限制，不應該限高！		
市府回應意見	3-1有關提供商業空間一節，同編號1-2。 3-2有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	4	陳情人	許仰德
陳情理由	芝山岩好士聯盟提出似是而非的觀點混淆居民對都更的認知，其應就限高議題討論，而不是干預居民參與都更的權利。		
建議辦法			
市府回應意見	有關芝山岩景觀管制案(限高議題)，同編號1-3，另涉民眾參與則非屬本計畫內容。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	5	陳情人	洪許淑真
陳情理由	芝山岩好士聯盟所提出限高改建，他們多是居住在雨農市場周邊的居民，為了他們自己環境而限制雨農市場高度改建，完全沒有考慮原地主住戶的權利，也剝奪我們的權利，根本沒有考慮我們地主住戶的權利，就草率決定。		
建議辦法			
市府回應意見	有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	6	陳情人	蔡榮泰
陳情理由	雨農市場老了亂了，近士林官邸，讓客人看看科技屋之奇美，可和古蹟成強烈對比，雙贏！		
建議辦法	大樓高度八十公尺左右適當！不然太寒酸。不夠看！		
市府回應意見	有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	7	陳情人	陳小蓮
陳情理由	關於「擬定臺北市士林區福林段三小段69-1地號等27筆土地為第一種商業區（特）細部計畫案」的一些建議，請都委會委員們參考，謝謝！ 雨農市場前的雨農路是我每天上下班必經之路，對於雨農市場能夠做為商業區活化使用，我覺得是很好的！畢竟這裡已經沒		

	<p>落了，附近大小超市林立，不遠處還有家樂福，現在連超商都賣菜賣水果，雨農市場只有早晨零星的蔬果攤之外，幾乎已不見原有的市場功能。賣菜的阿姨甚至還說這裡髒到被環保局開單，里長也說這裡是他管區內最髒亂的一塊。</p> <p>不過對於細部計畫中的一些規定，我還是有點意見及疑惑。</p>
建議辦法	<p>*「芝山岩周邊地區景觀維護計畫」？文化局？高度62公尺？</p> <p>1. 請問這個計畫是規定嗎？是法律嗎？</p> <p>如果不是，那麼就不該為此與民爭利，限制當地居民的發展權利（網路上的一堆連署我相信絕不是當地居民，試問誰會願意自己家被限制高度又不能做容積的移轉）。</p> <p>2. 都市設計是文化局管的嗎？62公尺是文化局訂的嗎？</p> <p>稍微有點都市設計概念的人都知道，在人口密集的城市裡缺乏的是開闊的公園綠地，一味壓低高度是很過時的手法，應該要求案子讓出足夠的開放空間，而不是拚命放大建蔽降高度，畢竟我們都不想看到雨農路兩旁建物變成兩堵萬里長城的巨牆！請懂都市設計的專家來做決定，而不是文化局來做決定，謝謝！</p> <p>*請做腳踏車道接到雙溪</p> <p>雨農市場幾乎緊鄰雙溪，應該要有腳踏車停車位，以及接往雙溪的腳踏車道，這樣才能在假日帶來休閒人潮，才能支持這裡的商家活下去。</p> <p>*請加強地面層商業，商業在2樓以上幾乎無法存活</p> <p>雨農市場附近是區域型的小型商業，幾乎只有1樓的店面才能存活，2樓以上幾乎只能自用或閒置，這也是為什麼雨農市場沒落的原因，1樓缺乏主要的大商家集客，自然帶不動周邊的小店面發展。</p> <p>請鼓勵大型商家進駐1樓，加強地面層商業，帶動人潮，並減少超過2樓的商業空間，畢竟閒置空間還可能成為治安死角，我們都不樂見。</p> <p>以上一些淺見，請委員參採。</p>
市府回應意見	<p>7-1 有關施作自行車道接到雙溪及自行車停車位一節，本計畫範圍已規劃自行車道。另本府工務局水利工程處業已於雨農橋左岸下游側設有自行車牽引道供自行車自堤內銜接至雙溪堤外自行車路網。</p> <p>7-2 有關提供商業空間一節，同編號 1-2。</p> <p>7-3 有關芝山岩景觀管制案一節，同編號 1-3。</p>
委員會決議	同編號 1。

編號	8	陳情人	周淑惠
陳情理由及建議辦法	<p>1. 細部計畫案第六頁之地下一層至地上三層設置商業或公共服務空間，完全是蚊子館的作法，以台北市來說，一般區域型商業或公共服務空間應走精緻、實惠路線，比較符合台北市民的生活習慣，一般區域型商場設計二層樓就綽綽有餘。此案之設計原則根本就是浪費空間，最後淪為較子館比比皆是！強烈建議應予修正，以符民意。</p> <p>2. 細部計畫案第七頁建築物高度不得超過62公尺，實屬嚴苛，都市景觀應該重視的是整體建築美觀，與附近的自然生態形成和諧關係才對，為創造良好都市空間，形塑優美環境景觀，共同營造一個更可居的臺北市。所以，高度限制是不合時宜的做法，建議應該開放高度限制為宜。</p>		
市府回應意見	<p>8-1 有關提供商業空間一節，同編號 1-2。</p> <p>8-2 有關芝山岩景觀管制案一節，同編號 1-3。</p>		
委員會議決	同編號 1。		
編號	9	陳情人	洪明谷
陳情理由	關於細部計畫裡規定商業要作到3樓，但在臺北市根本不可能辦到，即便在東區商業要作到3樓已經經營困難了，更何況是在雨農市場附近，雨農市場的商業類型主要為周邊社區生活採買所需，店面開在3樓根本就沒有人要來。		
建議辦法	請市府對臺北市商業行為及市場供需作一詳細的相關研究報告之後，再擬定有關臺北市商業位置等相關之規定。		
市府回應意見	有關提供商業空間一節，同編號 1-2。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	10	陳情人	陳建志
陳情理由	<p>芝山岩非古蹟，限高是否合宜？</p> <p>歷史文化古蹟應是著重古蹟實體的保存維護，為免遭受破壞，所以劃定保存區，予以保護管理及歷史定位，表達對當地子民、文化的緬懷及尊重，為感念當年情境，詮釋歷史記憶，讓人可近距離的觀看以一親芳澤，實際感受古蹟之美及其文化，不一定要遠眺(景觀)。</p> <p>對於「臺北市芝山岩周邊地區景觀維護計畫」文化局基於保存「惠濟宮眺望龍山寺」之說法，這種非必要性之文資意象，就要去限制建築物高度，是否有點過頭了，真有其必要性嗎？惠濟宮不能眺望龍山寺，也無損芝山岩文資地位。</p>		

建議辦法	芝山岩不是總統府沒有國家形象及危安問題，芝山岩不是機場沒有飛機起降安全問題，為了遠眺芝山岩或眺望龍山寺，就要去限制建築物高度，那古蹟比比皆是，如都要求限制建築物高度的話，那在台北市如此密集性都市中，影響甚鉅，實不可行。		
市府回應意見	有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。		
委員會議決	同編號1。		
編號	11	陳情人	沈榮洲
陳情理由	限高不合理，回饋比3成雖覺過高，但都發局先生說做善事免可接受。 一定要政府建高，地主三贏，故絕不能限高，才能多留綠地，行人有充分步道可行。		
建議辦法	接納地主忠言，創造三贏局面。		
市府回應意見	有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。		
委員會議決	同編號1。		
編號	12	陳情人	何錦東、王妙慧、何柏毅、何柏緯
陳情理由	<p>第一次陳情</p> <p>一、為「變更臺北市士林區福林段三小段69-1地號等27筆土地市場用地為商業區主要計畫案」（下稱本計畫案），其中都市計畫變更回饋30%之可建築土地作公共住宅。</p> <p>意見表示：反對。</p> <p>反對理由：</p> <p>1. 本計畫案之27筆土地市場用地為於約20、30年前，於都市計畫中因考量繁榮當地日常生活之商業發展，及補償當地土地所有權人土地劃為市場用地即公共設施用地之生活環境品質降低(如：噪音、人口出入複雜、油煙、環境衛生(即飲食業易生蟑、鼠)...)等的損害，其土地原本使用分區即為『商一用地』。現將本計畫案之27筆土地市場用地回復為『商一用地』，非但可以彌補過去政府取消其「商一用地」施政，致該市場用地20多年來及臺北市其他10多處市場用地無法繁榮當地日常生活之商業發展的錯誤，又可補償當地土地所有權人土地劃為市場用地即公共設施用地之生活環境品質降低(如：噪音、人口出入複雜、油煙、環境衛生(即飲食業易生蟑、鼠)...)等的損害，是為還當地居民一個公道，故不應要求其中都市計畫變更回饋30%</p>		

	<p>之可建築土地作公共住宅。</p> <p>2. 本計畫案之27筆土地市場用地變更為『第一種商業區』，其將來若需都市計畫變更回饋30%之可建築土地作公共住宅，則其變更利益多為台北市政府整個抱走，猶如社會騙局。就當地土地所有權人而言，其所得利益與原本計畫案之27筆土地市場用地使用區分為『住三用地』相差不多，並無積極鼓勵本計畫案當地土地所有權人參加都更之誘因可言。</p> <p>二、為「變更臺北市士林區福林段三小段69-1地號等27筆土地市場用地為商業區主要計畫案」(下稱本計畫案)，其中高度限制不得超過62公尺(依建築技術規則檢討，惟屋突不得超過6公尺)。</p> <p>意見表示:反對。</p> <p>反對理由:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 芝山岩歷史古蹟文化遺產的維護，主要在於芝山岩歷史古蹟的土地下層中，次為芝山岩惠濟宮及其周圍山體，擴大談及『臺北市芝山岩周邊地區景觀維護計畫』而限制大樓高度，沒有抓住維護工作重點，毫無義意，亦無必要! 2. 擴大談及『臺北市芝山岩周邊地區景觀維護計畫』而限制一部份大樓高度，要讓另一部份外圍大樓可以看見『芝山岩』，當然明顯涉及加利其另一部份外圍大樓之房地產所有權人，可能涉犯公務人員圖利他人罪!
建議辦法	<p>一、應正名為將本計畫案之27筆土地市場用地回復為「商一用地」，故不要求其中都市計畫變更回饋30%之可建築土地作公共住宅。</p> <p>二、為避免涉及加利另一部份外圍大樓之房地產所有權人，日後遭民眾非議，應全面解除『臺北市芝山岩周邊地區景觀維護計畫』之大樓高度限制。</p>
市府回應意見	<p>12-1 有關都市計畫變更回饋一節，同編號 1-1。另查本計畫範圍前於本府 59 年 7 月 4 日府工二字第 29248 號公告實施之「為陽明山管理局轄區主要計劃乙案」劃為「市場用地（公共設施用地）」迄今，未曾擬定為「第一種商業區」。</p> <p>12-2 有關芝山岩景觀管制案一節，同編號 1-3。</p>
陳情理由及建議辦法	<p>第二次陳情(106.09.20)</p> <p>主旨：為反映「變更臺北市士林區福林段三小段 69-1 地號等 27 筆土地市場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 69-1 地號等 27 筆土地為第一種商業區（特）細部計畫案」之計畫案中有不理事項…等，嚴重</p>

	<p>影響本案全體房地所有權人之權益，請納入審議會中研討，請查照。</p> <p>說明：</p> <p>壹、依據貴會訂於106年9月21日星期四上午9時30分，假市政大樓2樓北區N206審議室，召開第716次大會(大會議程與會議資料如說明連結及附件)網路上公佈之相關計劃內容。</p> <p>貳、對計劃內容之有意見事項：</p> <p>一、依據本案第678次都委會決議回應對照表決議：一、(二)本案法定容積率確認為360%。既然，已經確認本案兩農市場用地原來法定容積率確認已經為360%，而本案變更為第一種商業區(特)細部計畫案後，其容積率僅只有360%，對本案全體房地所有權人而言，並無增加多大效益，且本案變更之回饋30%可建築土地事，已有嚴重損害地主權益。就此而言；都委會應充分告知本案全體房地所有權人利害關係，並不應通過本土地變更案，故我們堅決反對本計畫案！</p> <p>二、依據本案第678次都委會決議回應對照表決議：二、…研議…容積移出以保障地主權益等相關配套措施。但查本案「審查會議資料」卻無規劃相關配套措施，如沒有該容積獎勵移出等相關配套措施，則有嚴重損害本案全體房地所有權人之權益，這會和共產黨在強奪人民財產一樣，故我們堅決反對無保障地主權益的規畫相關配套措施之審議！</p> <p>三、依據本案第678次都委會決議回應對照表決議：二、…研議…基準容積、都市更新等容積獎勵之上限，以保障地主權益等相關配套措施。但查本案「審查會議資料」卻無規畫相關配套措施，本案如未達到一般都市更新開發基地其更新獎勵值之水準，則本案全體房地所有權人已然成為臺北市政府之「次等公民」，有嚴重損害本案全體房地所有權人之權益，故我們堅決反對無保障地主權益的規劃相關配套措施之審議！</p>		
市府回應意見	(會前新增意見，未及回應)		
委員會議決	同編號1。		
編號	13	陳情人	白炳銘
陳情理由	一、芝山岩周邊景觀管制計畫，是要為芝山岩的哪個「文化資產」進行景觀管制？		

	<p>芝山岩古蹟在文化資產清冊裡只有西隘門、惠濟宮、及芝山岩遺址(在土壤中)；一般古蹟像龍山寺周邊需管制，是因為龍山寺整座廟宇為一古蹟。為表達尊重或避免視覺上衝突，進行周邊景觀的管制，今西隘門埋在樹林中、惠濟宮建築本體為民國57年改建，只有部分為舊時代留下來的物件，而芝山岩遺址更是存在土壤中，為何需對芝山岩周邊進行景觀管制?芝山岩整座山體在今日並非為古蹟啊?</p> <p>二、為保存惠濟宮眺望龍山寺的非物質文化遺產?</p> <p>依文化局的芝山岩周邊景觀管制計畫中為保存惠濟宮眺望龍山寺的非物質文化遺產，所以需對芝山岩周邊進行高度限制。但是在臺北市文化局網站、政府正式的歷史記載中皆找不到當初泉彰械鬥時代，惠濟宮眺望龍山寺的鄉野傳說，這段傳說是否需依文資法指定為「歷史文化資產」後，始有進行必要範圍的高度限制計畫?且另一傳說惠濟宮當時改建已為彰州人買通相關人員，將惠濟宮新址降低，清朝改建當時就已經看不見龍山寺，如在21世紀的現代進行建築高度管制仍難「恢復」惠濟宮眺望龍山寺之可能性。</p>		
建議辦法	故請市府針對「保存物件」及因應保存的方式作詳盡公告與說明。且欲保存的物件，應該是經過文資法的相關規定指定、審查、舉辦公聽會，完成法定程序後方可證明其保存之意義與價值。		
市府回應意見	有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。		
委員會議決	同編號1。		
編號	14	陳情人	許晉源
陳情理由	芝山岩草案限高62公尺，我反對，所謂芝山岩草案只是草案並沒有法律效力，不要拿來剝奪地主的權益。		
建議辦法	請取消62公尺高度限制。		
市府回應意見	有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。		
委員會議決	同編號1。		
編號	15	陳情人	傅阿好
陳情理由	地下一層至地上三層設置商業或公共服務空間為原則。建議原文「地上三層」改為「地上二層」，以符合臺北市目前商業活動之現況。		

建議辦法	62公尺高度限制僅為文化局研擬之景觀計畫，並無邏輯性的解釋，且背離實務。在高度限制62公尺下，容積仍無法用完，則本案更新無望。		
市府回應意見	15-1 有關提供商業空間一節，同編號 1-2。 15-2 有關芝山岩景觀管制案一節，同編號 1-3。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	16	陳情人	吳翁秀月
陳情理由	地下一層至地上三層設置商業或公共服務空間為原則。建議原文「地上三層」改為「地上二層」，以符合臺北市目前商業活動之現況。 以臺北市現行市場狀況，3F商業空間出租困難，需考量市場狀況，避免形成地主更新後卻無法營運之困境。		
建議辦法	62公尺高度限制僅為文化局研擬之景觀維護計畫，並無邏輯性的解釋，且背離實務。在高度限制62公尺下，容積仍無法用完，則本案更新無望。		
市府回應意見	16-1 有關提供商業空間一節，同編號 1-2。 16-2 有關芝山岩景觀管制案一節，同編號 1-3。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	17	陳情人	林銀來、曹淑娟、沈佳興、錢國峰
陳情理由	反對本案建築物高度依文化局所提「臺北市芝山岩周邊地區景觀維護計畫」構想不得超過62公尺。		
建議辦法	62公尺高度限制僅為文化局研擬之景觀維護計畫，並無邏輯性的解釋，且背離實務。在高度限制62公尺下，容積仍無法用完，則本案更新無望。		
市府回應意見	有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	18	陳情人	曹永建、彭美抄、高榮華、高榮美、鄭年惠
陳情理由	兩農市場的案子在99年就通過都市設計預審了，審議會上說對量體原則同意，當時的設計高度為80多公尺，為什麼現在多一個62公尺的高度限制？		
建議辦法	建議取消本案限高62 公尺！		
市府回應	有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。		

意見			
委員會議決	同編號 1。		
編號	19	陳情人	何玉珠、錢國惠、林鴻儒、徐誌男、徐永安、高秀玲、高秀雯、沈榮裕
陳情理由	芝山岩草案只是草案，並沒有法律效力，不應該拿這個沒有法律效力的東西來剝奪地主的權益！		
建議辦法	我反對本案限高62公尺！建議取消62公尺高度限制！		
市府回應意見	有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	20	陳情人	張許美玉
陳情理由	我反對本案限高62公尺！我要求取消62公尺高度限制！		
建議辦法	芝山岩草案只是草案，並沒有法律效力，不應該拿這個沒有法律效力的東西來剝奪地主的權益！		
市府回應意見	有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	21	陳情人	沈榮洲
陳情理由	反對本案限高62 公尺！		
建議辦法	雨農市場的案子在99 年就通過都市設計預審了，審議會上說對量體原則同意，而且我們的設計高度一直在降低，現在只有70公尺，為什麼現在多一個62公尺的高度限制？		
市府回應意見	有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	22	陳情人	沈金得、林宗賢
陳情理由	反對「臺北市芝山岩周邊地區景觀維護計畫」構想不得超過62公尺。		
建議辦法	本人住在芝山岩附近，也常去芝山岩健行，文化局所提「臺北市芝山岩周邊景觀維護計畫」構想，限高62公尺，連國安重地總統府旁邊的建築高度都比這高了，限高非常沒有道理，應予取消。		
市府回應	有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。		

意見			
委員會議決	同編號 1。		
編號	23	陳情人	曹力云、沈佳慧
陳情理由	反對「臺北市芝山岩周邊地區景觀維護計畫」構想不得超過62公尺。		
建議辦法	高度限制62公尺背離實務，僅在忽略集合住宅必要之自然、通風採光條件下始能辦到。 「臺北市芝山岩周邊地區景觀維護計畫」立基於保存「惠濟宮眺望龍山寺」僅為一面之詞，尚未完成文資法指定古蹟程序，其草擬之高度管制亦不具法律依據。		
市府回應意見	有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	24	陳情人	許仰德
陳情理由	兩農市場的案子在99 年就通過都市設計預審，審議會上說量體原則同意，而且設計一直在降只70公尺，現在突然多一個62公尺的高度限制？		
建議辦法	請取消62公尺高度限制，讓我們能夠順利改建，改善住的品質及附近環境。		
市府回應意見	有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	25	陳情人	曹子軒
陳情理由	都計變更的回饋也應做為公共設施使用，但本案中的回饋竟然是要私人地主捐樓地板面積，而且抽三成，也實在太超過了。		
建議辦法	個人強烈要求，回饋之樓地板應不能僅是所謂的公共住宅，也應有相對比例的其他附屬用途，要不然就不能限制私地主分回部份做大量商業使用。		
市府回應意見	25-1有關都市計畫變更回饋一節，同編號1-1。 25-2有關提供商業空間一節，同編號1-2。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	26	陳情人	宋益中
陳情理由	1. 細部計畫案陸. 三. (一)，所謂建築物高度依文化局所提「臺		

	<p>北市芝山岩周邊地區景觀維護計畫」構想應不得超過62公尺，「臺北市芝山岩周邊地區景觀維護計畫」為文化局採購之委外研究計畫，相關結論完全沒有法律上之位階，甚至於細部計畫竟然使用「構想」兩字，足以顯示未經任何驗證且不嚴謹，機關委外研究案應依機關委託研究發展作業辦法分階段進行，且依法計畫內容需有執行事項，該採購止於構想依法不能成為執行事項，「臺北市芝山岩周邊地區景觀維護計畫」市府尚未公布，是否審查通過尚且不知，怎可作為細部計畫中限制高度依據，明顯有違都市計畫法之位階。</p>		
建議辦法	建議刪除細部計畫案陸.三.(一)之構想建築物高度不得超過62公尺		
市府回應意見	有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。		
委員會議決	同編號1。		
編號	27	陳情人	楊麗娥、童婉婷
陳情理由	<p>雨農市場在過去劃分為私人市場用地，依老舊市場再生專案所規定，都市更新後將更改為商業用地，並且規劃超市、商務辦公中心，以維持原有的商業機能而不被破壞，以達「更新」、「再生」等目的。</p> <p>然而，針對回饋30%樓地板面積一事，我表達反對意見，原因在於：</p> <p>一、市政府所訂之30%回饋無助於達成推動都市更新之目的，因當前居民房屋仍屬堪用，居住實質空間和提供日常生活營業穩定，若可成功都市更新以創造更高的商業價值且不損及目前擁有的居住品質，居民應會贊同，惟與所願相反之外還要提供給市政府30%之回饋，使居民完全喪失都市更新之意願。</p> <p>二、市政府僅以計畫書中所示法條，未能以明確清楚的數據資料、土地圖示、事後規劃及運用計畫等書面資料使雨農市場住戶信服，即訂定30%的回饋比例，似乎市政府未達明確原則且有侵害私有財產之疑慮，難免說不過去。</p> <p>三、就其回饋之原因，我等亦有所疑問。其原因在於，即便欲滿足北市公共住宅的供給，此市場再生專案應力求不侵害原住戶的利益以進行更新，此處利益不單指更新前後的土地價值分配，亦包括居民於更新期間的安置、營生問題所生的機會成本。建商與市政府應權衡兩造利益，不應罔顧居民利益。</p>		

	<p>關於限高六十二公尺：</p> <p>冀政府應向文化局再做進一步地研討，針對「芝山岩周遭景觀限高六十二公尺」一事，私認為如此般的規定對於周遭區域的都更開發案都將有所影響，不僅未顧及開發案原有設計及市場分析，亦延宕北市府整潔市容、加強居住機能的都更規劃，在此建議市府應周延地權衡景觀公益與都更使命。援引都審委員張樞於家居建設都更案所認為：「文化局貿然提出六十二公尺限高，是很危險的事，忽略開發案技術、市場分析。」【註1】</p> <p>註1:<台北都會>芝山巖護景觀都更案竟蓋高樓 http://news.ltn.com.tw/news/local/paper/763974</p>		
建議辦法	<p>一、廢除或減少變更為第一種商業區需回饋市府30%樓地板面積之規定。</p> <p>二、限高六十二公尺無理由。</p>		
市府回應意見	<p>27-1有關都市計畫變更回饋一節，同編號1-1。</p> <p>27-2有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。</p>		
委員會議決	同編號1。		
編號	28	陳情人	王惠玲、謝雲鵬
陳情理由	社區周圍都是新建高樓，唯獨本社區老舊不堪影響整個地段的觀瞻與繁榮。		
建議辦法	社區住宅已逾四十年，希望拆除與新建計畫住宅同時進行新建。		
市府回應意見	有關建築物改建，可循都市更新條例相關法規規定申請辦理都市更新。		
委員會議決	同編號1。		
編號	29	陳情人	沈素霞
陳情理由	住展雜誌企研室經理何世昌表示:大台北都更龜速慢慢再等2千年肇因~利益、容積、公權力等問題讓都更難如摘月，如今文化局又被不食人間煙火的環保人士綁架，硬是在這充滿荊棘都更路上架設路障，本地區住民真是情何以堪。		
建議辦法	反對本案建築物高度依文化局所提「臺北市芝山岩周邊地區景觀維護計畫」構想不得超過62公尺。		
市府回應意見	有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。		
委員會議決	同編號1。		

編號	30	陳情人	顏翠碧
陳情理由	臺北市府文化局草擬的「芝山岩周邊景觀管制計畫」的建築高度限制，只是代表市府的「文化觀點」，文化局的專業為保存歷史古蹟，並非建築開發實務管制，建築高度管制應由主管建照、建築開發實務的工務局或是都市發展局來研擬。且文化局草擬的芝山岩周邊景觀管制也沒作過居民說明會、公聽會，一般民眾無從得知，卻直接危害到市民權益，文化局是否是關起門來自己講好就可以決定去限制大眾的權益？		
建議辦法	請臺北市府研擬與居民權益直接相關的限制計畫時，正式通知所有相關地主與居民召開公聽會或說明會，讓人瞭解、並溝通，也聽聽人民的心聲，才能討論出一個政府與市民雙贏互利的政策。		
市府回應意見	有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。		
委員會議決	同編號1。		
編號	31	陳情人	芝山岩好土聯盟 周佳君
陳情理由	<p>芝山岩作為全市性，乃至於全國性的重要文化資產，需要我們共同加以守護。中研院考古人類學者劉益昌與歷史學者詹素娟、陳儀深、台大地質學者劉聰桂與都市景觀維護學者陳亮全、劉可強近日也都再度提出呼籲，芝山岩文化資產是千年來台北湖生命軸帶的起源之一，這麼重要的台灣文化資產，政府應慎加思考芝山岩在未來都市發展中扮演的文化、生態命脈延續的重要角色，並且應主動提擬芝山岩週邊地區整體發展架構，切勿重蹈過去以開發賤踏文化命脈之覆轍。</p> <p>面對芝山岩如此重要的文化資產，芝山岩週邊住宅社區以及有文化意識的市民們，需要市政府協助提出一全民共贏的發展策略。從目前住宅大樓改建式的更新模式中，我們相信，只要住戶們具備理性思維，瞭解目前都市更新過程中，不需要將未來重建之樓地板面積極大化，而是從環境品質優化的角度思考更新效益，就必然可以找到一個都市更新與文化保存的雙贏方案。</p> <p>都市計畫變更之後，就是都市更新審議，居民關心的還是權益如何可以更有保障。為了說明芝山岩文化景觀維護構想中要求週邊地區未來再開發時，適當的容積與樓層高度，其實對週邊社區並不會造成開發權益損害，而且還是挽救當前不少居民正要被建商式更新吃透透的危機，以下簡要說明，在現有非「自主更新」的更新模式中，地主權益變化情形：</p>		

1. 以一個 100 坪土地的基地為例，該基地假設以都市計劃「第三種住宅區」(住三)的使用分區，就像芝山岩週邊地區的情形，更新前：若按法定建蔽率規定，只興建了 45%的面積，即 45 坪，而法定容積率則是 225%，意思是，這個 100 坪的基地，可以蓋出 225 坪的樓地板面積，除以每層只能興建 45 坪(建蔽率規定)，就能蓋出 5 層樓。這也幾乎就是芝山岩週邊社區的情形。
2. 當這一宗 100 坪土地去申請都市更新時，各類「容積獎勵」(譬如，面前人行道退縮、增加開放空間、增加基地上的綠覆率及透水率等綠建築要求…)大概總計能夠申請到原法定容積的 35%(最高還能申請到 50%)，若再加上建築管制規則給予的免計容積(如陽台及雨遮不計入建蔽與容積等等)平均也可以增加 30%左右的容積，相乘之後，已經可以增加到原法定容積的 1.75 倍 ($1.35 \times 1.3 = 1.75$)，讓原來的容積(即總樓地板面積)增加到接近 400%。
3. 若依 40%建蔽率的情形下興建，該 100 坪的基地如果以「住三」的容積，獎勵後增加為 400%，已經能蓋到至少 10 層樓。如果按照目前芝山岩地區單位坪數售價與成本比例約為 3 至 4 倍的情形(以每坪單位售價 80 萬，成本 20 萬元計，此成本已含各項營造成木、行政成本及開發風險等預估，實際上的營造成本應該不會超過一坪 15 萬元)，多出的樓層及樓地板面積出售後，已經能讓地主及開發商兩相得利。
4. 我們只要比較過去沒有《都市更新條例》容積獎勵時，建商與地主合建都能進行，當時許多兩三層樓的透天厝，和建商合建為七樓公寓，建商都有相當利潤，即可知悉。
5. 但如果開發商還要繼續加入樓地板面積，不論是爭取到更多的「容積獎勵」或是由建商買入「容積移入」，並且在更新基地上增加 40%的樓地板面積，以建蔽 40%計算，就是再增加 10 層樓，這多增加的樓地板面積，其實在大多數案例中，並未以相對比例回饋給原地主。由於現行的建商式更新模式中，絕大多數開發商不允許地主共同出錢合資去購買增加的容積，而此部份的費用便由開發商列入其共同負擔成本中，作為其應分配比例的一部份，亦即增加了開發商自身的分配比例。
6. 這對於地主而言，究竟有何好處？沒有。簡單來講，這就是明擺著「拿別人家的土地，蓋自己家的房子」，玩弄更新遊戲，把小老百姓耍得團團轉，全然不知表面上地主自己不用花費任何成本就能換回新房子，實際上卻是眼睜睜地任由別人在

	<p>自家土地上不知拿走了多少土地資產，而且完全不顧增加的樓地板面積會給原土地帶來多少環境衝擊。</p> <p>7. 作為更新單元的地主，其實應該要深思，在自家土地上蓋愈多戶數及增加愈多樓地板面積，會帶來「雙重貶值風險」：土地持分驟減，以及增加環境負荷影響房地價值。也就是說，如果開發商除了申請容積獎勵之外，還要從外面買入容積，灌到地主土地上，則地主不但分配不到買入容積的樓地板面積，還拱手把土地持分送給未來新加入的住戶，又要增加環境負荷，加速房地貶值風險。</p> <p>8. 當前台北市及天母地區已經開始有一趨勢，不蓋過高的住宅，10 到 12 層樓左右即可，以便維護其環境品質，達到長期保值的土地開發效益。從此趨勢可知，理性的市民，如果能夠從長遠環境品質優化才是居住者最大權益保障的角度思考，便能夠更具主動性地在重建開發與地區生活品質維護之間找到最適方案。</p>
建議辦法	<p>從這個分析中，各位作為芝山岩週邊社區住戶們，應該就能理解，我們為什麼說，保存芝山岩文化景觀，是整體都市再生及市民居住權益得以同時維繫的雙贏策略了。如果大家都能理性思考都市更新無需「容積移入」也必然能夠達成開發平衡的情況，我們相信，芝山岩週邊社區的住戶們，一定可以攜手共同為芝山岩文化景觀維護，以及自身的住宅更新，找到最適當的方案。</p>
市府回應意見	<p>有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。另本計畫範圍係屬都市設計審議及限制容積移入地區，相關開發仍不得作為容積接受基地並應經都市設計審議通過。</p>
陳情理由及建議辦法	<p>第二次陳情(106.09.21)</p> <p>一、 芝山岩景觀管制計畫，私有土地之建案應循通盤檢討程序，本案以「老舊市場再生專案」欲進行變更，仍應遵守「芝山岩景觀管制計畫」。</p> <p>二、 林副市長曾於上(第678)次會議表示：「不應該用行政計畫專案(即『老舊市場再生專案』)指導都市計畫。」，兩農市場係根據「老舊市場再生專案」進行變更，但此專案並未規定老舊市場均應變更為「商業區」(或商一特)，因此請委員會重新思考在兩農市場本案，進行如此高強度的開發，是否符合該區的生活需求及都市計畫？！建議回歸100年9月23日舉辦的「兩農市場再生專案計畫說明會」建</p>

	<p>商自提的容積率225%(住三)。</p> <p>三、 本案應該回饋的"至少"「30%土地」，建議其座落位置應於街角或馬路邊，得以讓社區居民共享，而非規劃於基地的內部角落，成為該建案的密境空間。</p>		
市府回應意見	(會前新增意見，未及回應)		
委員會議決	同編號 1。		
編號	32	陳情人	岩山里里長王芝安
陳情理由	<p>學者專家(陳亮全、劉益昌、陳儀森、詹素娟、郭城孟、林大元、袁孝維、劉聰桂等)自 1992 年開始針對芝山岩進行各項文化史蹟研究，自 1995 年開始提出芝山岩周邊環境改造與文化景觀的管制規劃方案，台北市都發局委託台大城鄉所於 1999 年研定的台北市古蹟周邊環境都市設計準則，亦針對芝山岩周邊建築高度提出限制以保存芝山岩文化史蹟公園視覺景觀與生態的方案，但都未落實，已造成該地區環境與文化保存的實質傷害。</p>		
建議辦法	<p>都市計畫委員會應是都市規劃的上層把關組織，應站在整理包含文化、生態、地質、生活衝擊等各方面進行把關，以城市發展最大利益化為基礎進行審查與規劃，不應只考慮建築業者利益進行一小區塊的個別利益。</p>		
市府回應意見	有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。		
陳情理由及建議辦法	<p>第二次陳情(106.09.20)</p> <p>針對：變更臺北市士林區福林段三小段69-1 地號等27 筆土地市場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69-1 地號等27 筆土地為第一種商業區（特）細部計畫案提出下列意見：</p> <p>一、請依據104年11月19日第678次委員會議審議，（1）本案申請建照及開工期程，仍需依市府公告之「老舊市場再生專案計畫」規定期程辦理。故必須要符合專案審查與變更程序，請先依據市產再生方案期程，開工與取得建照後才能進行地目變更。</p> <p>二、本案變更「回饋」是法令上規定的必要條件。故地主增加開發強度後，應回饋至少30%的可建築土地面積，依法應為50%，請依法行事。</p>		

	<p>三、回饋給市府的可建築土地面積應：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 實際產權分割給市政府。 2. 台北市長柯文哲出席市府9月12日舉辦的居住正義論壇，台北市長柯文哲：「台北市一年以上都沒有用的房子，超過3.6萬戶！在這個狀態下我們還去蓋很多的公宅，這戰略上就有問題，…。」所以說，此區域應該回饋但不應該再蓋公宅，且芝山岩景觀管制9月19日公告之實施計畫，公有地要優先試辦與先行配合管制，所以市府回饋的30%土地，應規劃在基地周邊或邊角，可以真正回饋給周邊區域居民公共空間使用同時兼顧芝山岩景觀管制的要求。 <p>四、原市場用地屬於公共設施且多為2樓平房或現為平面停車場，開發強度若變為商業區，住戶從40多戶變成至少300戶，是否有考慮與規劃相對地周邊公共設施如道路等規劃。金山南路元利建設、太子華威案訴訟都認定都更案由於開發量體大增，周邊居民視為利害關係人，有權力知道開發案資訊與提出意見，市府應該向周邊居民說明。</p> <p>五、建商有義務說明，地主不出錢，是如何換來新房，從地主土地上取得多少利潤。</p>		
市府回應意見	(會前新增意見，未及回應)		
委員會議決	同編號 1。		
編號	33	陳情人	孫紀榕
陳情理由及建議辦法	<p>忠勇街(與雨農路交會，緊鄰雨農市場)住戶孫紀榕，以自襁褓時期起即居住於芝山岩周邊地區將近一甲子的身分，表達對雨農市場計畫興建高樓的兩點看法：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、坐落於芝山岩最高點(標高 49.08 公尺)與士林官邸最高點(慈雲亭標高 33.31 公尺)之間，雨農市場改建後之高樓，形成了此軸線中點高聳的障礙，破壞了芝山岩地區的整體景觀，亦與文化局所提「台北市芝山岩周邊地區景觀維護計畫」之構想有所牴觸。 二、雨農市場四周有十餘處公園環繞(芝山公園、名山公園、忠誠公園、志成公園、福林公園、士林官邸公園、雙溪公園、至善公園、雙溪河濱公園、至誠公園…)，市場內僅須適度之綠化，便可充分使用雨農市場的百分之六十建蔽率，如此當能將建築物高度降至 50 公尺以下，不但顧及 		

	雨農市場私地主的合法改建權益，並可減少對整體景觀的衝擊，建商因維護景觀所獲得之美譽，將遠超過因樓層降低(容積率不變)帶來房價上的些微損失。
市府回應 意見	有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。
陳情理由 及 建議辦法	<p>第二次陳情(106.09.20)</p> <p>106年9月21日，編號33號福志里居民孫紀榕發言資料： 主席、各位委員及長官，編號33號福志里居民孫紀榕，表達3點意見：</p> <p>一、本變更案即將失效：「老舊市場再生專案計畫」將於106年11月22日到期，按都委會初研意見回應，「惟提請大會議決」，104年10月7日「細部計畫公展計畫書」第8頁疑似遺漏此句。再按隨後之104年11月19日第678次都委會決議，「本案申請建照及開工期程，仍須依市府公告之『老舊市場再生專案計畫』規定期程辦理。」都發局之回應為：「遵示辦理。」亦即「106年11月22日前本基地未申請建照，專案變更失效！」</p> <p>二、遇到「公益性回饋」，細部計畫的原則性規定就蕩然無存：以士林官邸商特區三大建案為例，原規定限高24公尺，惟「鄉林、欣翰、冠德」士林官邸分別高「29.5、43.8、38.0」公尺，冠德建案的回饋原為「153平方公尺文創展覽空間」，其後竟改為繳納不到139萬元的回饋金，換言之，建商以約半坪的市價，買回一樓約46坪的公益設施。祈求此類事件，今後不再發生！</p> <p>三、不會吵的孩子沒有糖吃，民國94年興建完成的雨農山莊管制：雨農山莊與雨農市場分別位於雨農路參道的兩側，基地面積超過1萬1千平方公尺，是芝山岩周邊地區最大的改建基地，為配合芝山岩景觀，高度由15樓降至12樓，50公尺降至36公尺，每層樓只高3公尺，沿雨農路的A棟退縮8公尺建築，A棟西側只建7樓或21公尺。所受之限制遠比擬定的「芝山岩限高案」嚴苛，或許只因為當初的大地主是國防部政治作戰局，不是「只顧私人開發利益，侵犯周邊居民權益」的建商財團。</p>
市府回應 意見	(會前新增意見，未及回應)
委員 會 決	同編號1。

編 號	34-A	陳情人	雨農市場地主連署(沈素霞、鄭年惠、沈榮裕、高榮美、高榮華、高秀雯、高秀玲、陳志清、陳志良、陳秋蓮、陳志榮、吳翁秀月、曾進坤、彭美抄、盧慶宗、沈榮洲、劉張喜惠、謝新曦、謝美娟、謝新豐、賴若嫻、楊茂松、賴玉梅、楊淑美、陳國華、張勝煌、陳桂枝、張欽松、薛貴美、薛惠美、謝薛英美、薛元龍、薛壽美、薛元虎、薛美美、薛元勳、何玉珠、蔡愿、樓國華、樓穎華、樓慧華、蔡琪秀、林鴻儒、林鴻銘、賴福成)
陳情理由	<p>主旨：本人認為雨農市場都更案依規定於民國100年申請「臺北市老舊市場再生專案計畫」，是專案計畫本身回饋規定不清楚，因此拖到我們審查的時間，足足拖了3.5年！導致本案來不及在時限內完成申請建照並開工，這段拖到的時間根本不該算在地主頭上。</p> <p>請臺北市政府協助將「臺北市老舊市場再生專案計畫」制定回饋原則及確認可行性之不可歸責於地主期間，不計入專業計畫限期開工7年之時程內，使本案能順利改建，讓我們早日重回家園！</p> <p>說明：本人為士林區雨農市場更新案之地主之一，有關市場再生專案計畫之回饋方式至本案送件後3年6個月又22天才確認，不應將回饋原則未確定之釐清期間歸責於地主，影響地主權益。</p> <p>市府於99年11月22日公告老舊市場再生專案計畫(府都規字第09937080900 號函)，並提出規劃原則、開發強度及專案計畫公告7年內取得建造執照並依法申報開工等相關規定，但回饋計畫一項卻未提出原則及規定。</p> <p>雨農市場都更案依規定於100年11月14日送件申請，因回饋原則未定遲遲無法續辦，直至104年6月5日北市都規字第10434209500號函確認回饋方式之可行性，並說明本案回饋之內容得以「共同負擔」中之「都市計畫變更負擔」項目，以分回「樓地板面積」方式取得；後來都發局才同意我們進都委會審議，共耗費了3年6個月又22天。</p> <p>過去因回饋計畫不定，使雨農市場未能有明確辦理方向，現在因辦理時程延宕，只剩下一年多要通過二級都委會及都更程序，幾乎宣告本案已死！</p> <p>請臺北市政府協助將「臺北市老舊市場再生專業計畫」制定回饋原則及確認可行性之不可歸責於地主期間3年6個</p>		

	月又22天），不計入專業計畫限期開工7年之時程內，使本案能順利改建，讓我們還能有希望重回家園！		
建議辦法	請臺北市政府協助將「臺北市老舊市場再生專案計畫」制定回饋原則及確認可行性之不可歸責於地主期間，不計入專業計畫限期開工7年之時程內，使本案能順利改建，讓我們早日重回家園！		
市府回應意見	有關本案期程適用一節，同編號2-4。		
委員會議決	同編號1。		
編號	34-B	陳情人	兩農市場地主連署（沈素霞、鄭年惠、沈榮裕、高榮美、高榮華、高秀雯、高秀玲、陳志清、陳志良、陳秋蓮、陳志榮、吳翁秀月、曾進坤、彭美抄、盧慶宗、沈榮洲、劉張喜惠、賴若嫻、楊茂松、賴玉梅、楊淑美、陳國華、張勝煌、陳桂枝、張欽松、薛貴美、薛惠美、謝薛英美、薛元龍、薛壽美、薛元虎、薛美美、薛元勳、何玉珠、蔡愿、樓國華、樓穎華、樓慧華、蔡琪秀、林鴻儒、林鴻銘、黃虹螢、黎桂香、蔡振銘、錢幸子、賴福成）
陳情理由	<p>主旨：本人堅決反對芝山岩周邊建築物高度限制，除了建築物限高不合理，其限高規定過程完全沒有告知，也沒有任何補償方案，嚴重影響本人權益。</p> <p>說明：本人為士林區兩農市場更新案之地主之一，有關都市計畫變更書圖內指出，本案因鄰近芝山岩歷史古蹟，建築物高度依文化局所提「臺北市芝山岩周邊景觀維護計畫」構想，應不得超過62公尺。</p> <p>然前述所提之建築物限高依據僅為文化局委外之研究計畫，未具任何法律效力，辦理過程中，本人未曾收過本研究案相關通知或參加過相關說明會，且也只傾聽部分團體少數人之片面之詞，那些團體根本沒有顧及我們迫切改善環境之需求，且市政府也未曾提出因芝山岩建築物限高造成的影響提出任何補償方案，種種現象讓人懷疑整個過程是否為市府內部操作的黑箱作業。</p> <p>兩農市場環境老舊且破損，現在市府所提之建築物高度將嚴重影響本人權益，市府應研擬完善計畫再提出，不應就</p>		

	<p>此草率規定芝山岩周邊之建築高度限制，影響地主開發權利！</p> <p>故請市政府再次慎重考量下，取消本案建築物高度62公尺的限制，讓我們能夠順利改建！得以重回家園！</p>		
建議辦法	請市政府再次慎重考量下，取消本案建築物高度 62 公尺的限制，讓我們能夠順利改建！得以重回家園！		
市府回應意見	有關芝山岩景觀管制案一節，同編號1-3。		
委員會議決	同編號 1。		
編號	35	陳情人	沈榮洲、吳邦彥、曾進坤、張勝煌 (106.09.20)
陳情理由	兩農市場雖循再生專案辦理都市計畫變更，然並無申請再生專案相關獎勵，且本案時程延宕亦受「芝山岩周邊地區景觀管制細部計畫案」審議等非我們人民所能控制之事項影響。		
建議辦法	請同意考量本案之實質內容無涉前開市場再生專案之容積獎勵，爰不受前開專案申請建造執照及開工之期程限制。		
市府回應意見	(會前新增意見，未及回應)		
委員會議決	同編號 1。		
編號	36	陳情人	陳志良(106.09.20)
陳情理由	兩農市場雖循再生專案辦理都市計畫變更，然並無申請再生專案相關獎勵，且本案時程延宕亦受「芝山岩周邊地區景觀管制細部計畫案」審議等非我們人民所能控制之事項影響。		
建議辦法	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請同意考量本案之實質內容無涉前開市場再生專案之容積獎勵，爰不受前開專案申請建造執照及開工之期程限制。 2. 不要以無法量化的所謂(天際線)視覺效果當作訴求，取消都發局沒依據的 58m 絕對高度規定，改以原計畫所載之高度限制。 		
市府回應意見	(會前新增意見，未及回應)		
委員會議決	同編號 1。		
編號	37	陳情人	沈金得、徐永安、陳志清、張勝煌 (106.09.20)

陳情理由	雨農市場都市計畫變更因配合芝山岩景觀管制計畫審議而暫時停止辦理，導致本案無法完成審議。		
建議辦法	延宕的時間不可歸責於我們，應不可計入專案計畫限期開工之時程內。		
市府回應意見	(會前新增意見，未及回應)		
委員會議決	同編號 1。		
編號	38	陳情人	傅阿好、劉千瑞、胡元媛、高秀玲(106.09.20)
陳情理由	芝山岩周邊景觀管制要點細部計畫已正式通過，私有土地部分因爭議過大，會議結論載明依都市計畫法第 26 條規定，納入士林區細部計畫通盤檢討案辦理，現階段市府無權在欠缺依據的情況下任意限制我們的住宅高度。		
建議辦法	請取消都發局所提 58m 絕對高度限制之規定，恢復原計畫所載高度為 62m+屋突 6m =68m，以符程序正義。		
市府回應意見	(會前新增意見，未及回應)		
委員會議決	同編號 1。		
編號	39	陳情人	陳雪月、吳俊煌、李哲先、康麗美、楊麗娥(106.09.20)
陳情理由	芝山岩周邊景觀管制要點細部計畫已正式通過，私有土地部分因爭議過大，會議結論載明依都市計畫法第 26 條規定，納入士林區細部計畫通盤檢討案辦理，現階段市府無權在欠缺依據的情況下任意限制我們的住宅高度。		
建議辦法	請取消都發局所提 58m 絕對高度限制之規定。		
市府回應意見	(會前新增意見，未及回應)		
委員會議決	同編號 1。		
編號	40	陳情人	彭美抄、沈佳慧、陳秋蓮、胡元媛、高榮美、李哲仲(106.09.20)
陳情理由	原公展高度不得超過 62m (另屋突不得超過 6m)，現都發局將其刪除，另列絕對高度 58m(含屋頂突出物)規定，說明卻載明納入士林區細部計畫通盤檢討案辦理，該決議既未通過高度管制，		

	即通盤檢討案辦理完成前，都發局逕自認定高度並無依據。		
建議辦法	取消都發局沒依據的 58m 絕對高度規定，改以原計畫所載之高度規定。		
市府回應意見	(會前新增意見，未及回應)		
委員會議決	同編號 1。		
編號	41	陳情人	黃聖郎、曾榮德、錢國惠、尹國華、沈榮洲、陳志榮、張文鴻、吳錦芬、盧慶宗、高榮華(106.09.20)
陳情理由	前次第 678 次委員會決議，須做出具體方案包括建築高度管制、基準容積都市更新等容積獎勵之上限、容積移出以保障地主權益等相關配套措施。 但本次公告內容僅見限制措施，未見任何保障地主權益等相關配套措施。		
建議辦法	請都發局認真提出保障地主權益等相關配套措施。勿再閃爍回應，實質上未見任何保障措施（例如請都發局白紙黑字保證容積可完全消化，不要用嘴巴講，如無法用完將負起賠償責任）		
市府回應意見	(會前新增意見，未及回應)		
委員會議決	同編號 1。		
編號	42	陳情人	沈佳興、盧慶宗、張文鴻、鄭光雄、吳乃雯、李志豪、楊素卿、陳雪月、吳翁秀月、高秀雯(106.09.20)
陳情理由	雨農市場於 100 年 11 月 14 日申請雨農市場再生專案計畫，迄今近 6 年仍因審議程序遲未辦理完成，致期程一再延宕，故本案應不受專案申請建造執照及開工之期程限制。		
建議辦法	本案實質無涉市場再生專案之相關容積獎勵，應可不受專案申請建照執造及開工時程之限制。		
市府回應意見	(會前新增意見，未及回應)		
委員會議決	同編號 1。		

貳、散會(12 時 10 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 716 次委員會議 時 間：106 年 9 月 21 日（四）上午 9 時 30 分 地 點：市政大樓 2 樓北區 N206 會議室 主 席：林義主任委員欽榮 林欽榮 紀錄彙整：賴彥伶			
委 員	簽 名	委 員	簽 名
蘇義副主任委員麗瓊	(請假)	彭委員建文	(請假)
王委員秀娟	王秀娟	曾委員光宗	曾光宗
白委員仁德	白仁德	鄭委員凱文	鄭凱文
林委員靜娟	(請假)	劉委員玉山	劉玉山
邱委員裕鈞	(請假)	彭委員振聲	彭振聲
陳委員亮全	陳亮全	陳委員志銘	陳榮銘
郭委員城孟	郭城孟	李委員得全	李乾龍
郭委員璦瑩	(請假)	林委員崇傑	林崇傑
張委員勝雄	張勝雄	張委員智揚	張智揚
焦委員國安	(請假)	劉委員銘龍	蘇芳銘

列 席 單 位	姓 名	列 席 單 位	姓 名
都市發展局	張山立	財政局	林品華
	蔡家齊 謝淑玲	交通局	廖淑玲
產發局	王三中	文化局	蔡伯仁
都更處	江中信	市場處	游偉輝 羅傑忠
國有財產署 北區分署		政風處	林又瑋
行政院農委會 林務局	蔡翰菴		
民意代表	何志偉 林仲堂 蔡善淵	本會	劉彥伶 許鳳仙 胡子遠 蔡瑋 賴彥伶