

臺北市都市計畫委員會第 696 次委員會議紀錄

時間：中華民國 105 年 9 月 8 日（星期四）上午 9 時 30 分

地點：市政大樓 8 樓西南區本會委員會議室

主席：林兼主任委員欽榮

彙整：陳福隆

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

壹、報告事項

臺北車站特定專用區 A10 及 A11 街廓都市更新地區行政指導計畫

貳、審議事項

- 一、「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」及「擬定臺北市士林社子島地區細部計畫案」
- 二、變更臺北市松山區敦化段二小段 449-12 地號等 25 筆土地第三種住宅區、綠地用地、道路用地為第三種住宅區（特）及公園用地細部計畫案

壹、報告事項

案名：臺北車站特定專用區 A10 及 A11 街廓都市更新地區行政指導計畫

提案單位：臺北市政府都市發展局

說明：

- 一、本案址位處臺北車站特定專用區東南側，土地使用分區為「地區商業用地」、「人行步道用地」及「道路用地」，係為都市更新配合辦理都市計畫變更案，前於104年11月

16日公告公開展覽在案，嗣經提請104年12月28日本市都市計畫委員會第680次委員會議審議，因本案擬變更計畫範圍內中山北路一段26巷(道路用地)為地區商業用地，及廢止計畫範圍北側中山北路一段34巷既有巷道，經本府交通局等單位提出，該都市計畫變更方案對於車站地區整體交通系統及地區消防救災等具相當影響，認為該區道路不宜逕為廢巷，但道路係有調整空間等因素，故全案退回本府進行相關檢討及研擬行政指導計畫，並提請本市都市計畫委員會報告後，再另依程序辦理。

- 二、案經本市都市更新處依前開決議辦理本案行政指導計畫之研擬，爰依本市都市計畫委員會第680次委員會議決議，將本案行政指導計畫提請本市都市計畫委員會報告。

決議：

- 一、洽悉。
- 二、本案有關A10、A11街廓都市更新行政指導原則，委員會原則支持，各委員之意見併同提供市府作為指導區內推動都市更新之依循。
- 三、有關所提已報核都市更新事業計畫案之附帶條件，請市府依上開行政指導原則及參酌委員之意見進行檢核，並協助更新實施者加強與地區居民之溝通協調，後續如涉及都市計畫變更，另依法定程序辦理。

附帶決議：本案位屬市府 89 年 6 月 26 日公告劃定之更新地區部份範圍內，建議市府針對本更新地區全區，在依循台北車站特定專用區計畫目標以及配合市府西區門戶計畫發展願景下，另依都市更新條例第五條規定，訂定都市更新計畫，以做為本地區

擬定都市更新事業計畫之指導。

貳、審議事項

審議事項一

案名：「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」及「擬定臺北市士林社子島地區細部計畫案」

說明：

一、申請單位：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 2、4 款

(二)細部計畫：都市計畫法第 22 條

三、計畫緣起：

社子島位於基隆河、淡水河交會地區，延平北路七段、八段、九段一帶，該地區於民國 59 年主要計畫內劃設為限制發展區，並規範須配合防洪建設始得建築。市府陸續配合防洪規劃進行都市計畫變更及擬定作業，並於 100 年 6 月 8 日在符合行政院核定之「臺北地區（社子島地區及五股地區）防洪計畫修正報告」下，公告實施「變更臺北市士林社子島地區主要計畫案」。惟該案 103 年 3 月 28 日提送北市環評委員會審議，因填土多、時程長且環評審議爭議多，致使計畫難以繼續執行。

市府爰於 104 年 6 月 27 日舉辦「社子島戶外開講」聽取民眾意見，更分別設置在地工作站及專案辦公室，用以蒐集民意跟統籌計畫案進程，期間已召開 16 場地區說明會及 3 次都市計畫座談會，進行地區民眾及專家學者之溝通，並以五項基準一致（包含區段徵收原地主負擔比率一致、原地改建地主應負擔回饋原則一致、200 年防洪

標準一致、分期分區開發一致及特別安置計畫一致)提出「運河社子島」、「生態社子島」、「咱ㄟ社子島」三個社子島開發方向，並於 105 年 2 月 27、28 日進行 i-Voting 作業，市府爰以投票選出的「生態社子島」作為開發方向基礎，據以修訂完成都市計畫，依程序提請本會審議。

四、計畫內容：詳公展計畫書。

五、公開展覽：本案市府自 105 年 6 月 18 日起至 105 年 7 月 17 日止公開展覽 30 天，並以 105 年 6 月 17 日府都規字第 10534659303 號函送到會。

六、公民或團體陳情意見：計 28 件。

七、審議歷程：

(一)105 年 7 月 29 日第 692 次委員會議審議決議：本案請依以下幾項議題及委員發言意見、民意代表與民眾陳情訴求重點重新整理後予以具體回應，再提會審議。

1. 本案涉及法律的議題，請市府發展局主動洽環保局、法務局提供有關本案在法理方面的意見，如社子島地區多年來的禁建是否因此形成賠償的要件？
2. 市府都市發展局針對中華民國專業者都市改革組織所提意見，有關台北市綜合發展計畫之人口議題以及更細膩的鄰里文化、鄰里公園的調整等，均應詳細研析後具體回應。
3. 都市發展局在後續亦應明確表明本案主要計畫前業已通過在案，因係環境影響評估在 103 年送環保局審查無法獲致核准，故由市府重擬細部計畫併同變更主要計畫之緣由，並同步申明調整後之方案相較於 91 年所規劃的總樓地板面積是調降的。

4. 本案涉及公共工程拆遷補償法規，雖非都委會職權，但仍應更具體的說明清楚，例如房型可否有彈性、特殊案例在行政裁量權下得否提高補償等，請再予以研擬其可行性。
5. 本案長年所作生態調查計畫應再予以補強展現，讓與會委員更清楚了解。另計畫中所規劃留設中央生態公園主要係作調洪功能，非為觀光遊憩之遊艇所佈設，此項亦應明確表達與澄清。

(二)105 年 8 月 25 日第 694 次委員會議審議決議：本案委員的提示彙整有以下幾項重點，請市府詳為分析說明並再提會回應說明。

1. 生態社子島的生態是聚焦在中央生態公園及外圍綠地，其形式要定義清楚，應是界於水域、溼地域和陸域之間一個整合防洪、休憩、生態多重功能的新樣態，應就其不同區位提出更細緻的斷面圖以供討論。
2. 科技的意涵應該反映到居民的生活形態上，請產業局提供規劃構想，如智慧農業的引入等等。讓空間與產業、產業與生活，更緊密地結合起來討論。
3. 就土地使用規劃，國中、國小用地是否考量對調，或是考量配合九年國教改配置完全中學等，請再研析提會討論。
4. 目前住宅區街廓劃設之樣態有其緣由，惟仍可考慮預留彈性，保留第二期開發區土地使用管制得以略作調整。
5. 計畫案內涉及文化、生活、地景之保存部分，請再提具詳細計畫說明。
6. 本案土地使用應預留未來發展遊憩產業的機會，藉以

紓解大台北地區生活的反差，不僅是空間樣態上，在產業引進之類別上也請再做調整規劃。

八、本次會議就 105 年 8 月 25 日第 694 次委員會議未討論之人陳回應進行續審。

決議：請市府就 105 年 7 月 29 日第 692 次、105 年 8 月 25 日第 694 次委員會議以及本次會議委員所提意見，再作檢討後再續提會審議。

委員及民意代表、里長發言摘要

一、公民或團體意見回應說明(議題歸納 3-1~3-6 部分)

張委員勝雄

1. 就目前市府所提報內容而言，個人大致上表示同意。惟就案內有關南北向空橋系統、電動車共享計畫與佈設等地區性的建設是否屬都市計畫層次及本委員會審議事項，則尚有些質疑。
2. 當初所提出的輕軌系統及蘆社大橋係配合當時的土地使用發展計畫，惟現在所提土地使用發展計畫與當時已有差異，此部分建議得併同納入有關輕軌或捷運系統設置調整之說明理由。

焦委員國安

1. 有關交通局所回應委員意見及民眾陳情的內容，個人亦表認同。
2. 個人比較注重社子島未來的發展及在台北市的角色和定位，交通發展與土地發展是息息相關的，交通本身不能獨自存在，而是要因應區域未來的發展及居民的需求，交通局所回應將採漸進式的規劃，已確實反映到區域的需要。
3. 本人亦同意張委員所提示，空橋及電動車等設置可能不在

都市計畫所討論的範疇。

彭委員建文

市府在目前所提出交通規劃預留彈性的部分，如果能夠讓民眾更清楚的知道該彈性的確切內容，而非僅是留供後續再做等敘述，將更有利於與民眾之間的溝通。

陳委員良治

交通規劃同時需考量計畫人口，本計畫所預設之 32000 的人口數及開發量是否已是委員會確認數值抑或仍有調整的可能，因相關變動在交通部分也會有所調整，特別後續如有大幅度的調整則規劃單位就必須重作，個人及部分環保團體是有些疑義，故建議能就此部分先做釐清為宜。

陳委員亮全

1. 有些地區公共建設確實非屬都市計畫的範疇，但為了讓居民了解，是可以併同說明。
2. 個人認同交通部分不是獨立的，故後續相關交通規劃內容還是必須配合土地使用變更等進行微調。

郭委員瓊瑩

有關蘆洲至社子島之間橋樑的設置，建議應要再做檢視，因未來本區遊憩或生活品質提升時，如僅依賴藍色水路是否足敷其需求和使用。

張委員哲揚

1. 市府所提列交通規劃各議題主要係回應民眾及委員之提問，以達雙向溝通之目的，故非僅考慮是否為都市計畫討論之層次。
2. 人口數的預估仍以都發局所提列標準進行交通規劃，後續如有變動在規劃上自然會隨之作調整。

3. 蘆社大橋的設置與否因係隨著區域發展進行預留，後續若發展方向更明確自然就會做更明確的說明。

林兼主任委員

綜理委員意見，初步作以下階段性的結論：

1. 上次會議所討論到有關50多公頃中央公園的生態特性與使用、保留島頭區位之部分街廓用地調整作為大台北遊憩的可能性，以及國中國小是否合併等，市府於本次會議中說明均已著手進行檢視及訪查，後續會再做更明確之規畫說明供委員會審議參考。
2. 委員所提示有關計畫人口部分，市府已有明確說明，委員會將予以紀錄後提供作業單位參考。
3. 空橋系統是屬於細部計畫都市設計管制內容的一部分，例如信義計畫區之天橋系統係40年前所規劃並載註於都市設計管制之中，逐步成就而來。

二、公民或團體意見回應說明(議題歸納 4-1~5-17 部分)

陳議員慈慧(謝梅華代)：

1. 議題 5-5 中「同廚房分灶」之認定方式，希望能放寬，因社子島很多住家都是共用廁所和廚房，在認定上會有其困難性。
2. 依議題 5-7 中所顯示 2476 個門牌、專案住宅配售數 3318 戶估算，1 門牌約可配售 1.34 戶，惟北科與社子島地區均屬 3、4 個世代世居於此，顯然會有配售不足的狀況，故仍希望能以實際居住事實再作認定與訪視。
3. 在北科案內所顯現問題為如何證明是民國 77 年即已存在之建物，因目前航照圖僅有 76 年和 78 年，希望開發總隊能再研究處理方式。

4. 在弱勢居民照顧部分目前租期最長僅 12 年，也會造成居民恐慌，希望都委會委員能到社子島來勘查實際的拆遷安置需求。

福安里謝文加里長

1. 社子島被禁建達 46 年，各種建設落後、稅捐卻一樣要繳交，請各位委員要主持公道。
2. 現階段兩個里里長最為擔心的就是拆遷安置與補償，有屋無地者有 1020 位、低收入戶在本里有 130 位、中低收入戶 30 位，未來開發後要何去何從？租屋的話一個月僅有 2~3 萬的收入又如何負擔的起？請市府一定要放寬拆遷補償之相關規定。
3. 本案規劃的溼地範圍太大，社子大橋旁已有 8 公頃、富洲里內也有 4 公頃，現在中央公園又規劃出一 49 公頃的綠地，似乎有點浪費。
4. 本區多屬弱勢，從小在地居住，僅要求能有居住正義，也不希望成為三等公民，懇請委員們主持正義並前來本區進行現勘。

富洲里李賜福里長

1. 希望此開發案能真正落實居住正義，照顧此地區的弱勢居民，期間有住民因著在地情感，即便有條件遷往他地也不願意遷出，千萬不要因為安置條件，而迫使一些人必須遠離此地，讓原有的鄰居四散分居。
2. 希望此開發案能讓原本離開的人能願意重新回來居住於此，以往也有很多人想回來住，卻因生活品質太差而作罷，特別是衛生條件和交通問題所導致，故本案所規劃輕軌系統應及早確認，試想交通狀況不佳下又有誰會想入住？

3. 本案不能僅靠綠能運輸解決此地區的交通問題，在地居民一大早就要趕著出門上班，不能設想此地區是專供退休人士居住，僅需悠閒的腳踏車工具。本案所規劃輕軌系統及配套措施千萬不能廢除。

陳委員亮全

1. 就安置部分來看，誠如里長所言，應更細緻更落實的和既有的住民產生連結，所擬各項安置原則與規範也應能真正照顧到其中的弱勢居民才是。
2. 在產業部分，其務農意願之調查結果誠屬必然，只是和所擬規劃的生態農業在方向上有所悖離，亦即尚未將綠色科技、科技農業等想法納入調查之中，以致使此項調查失去意義。建議仍應先進行整合後，在韌性、低碳的原則下，與濕地、科技產業專用區一起思考，再將相關想法告知並協助地區居民，這樣未來的發展才有希望。

郭委員瓊瑩

1. 民眾對綠能的想法似乎有些誤解，例如有人誤認綠能會佔用掉土地使用面積，這在理念的溝通上，市府可能要再下一點功夫。
2. 目前的調查方式確實會產生誤導，建議應反過來調查需要無毒有機農業的需求有多少才對，例如國外在造紙業部分已屬尖端科技，故希望能有機會趕快啟動社會工程，盡速輔導他們，讓現在的居民能看見未來。

陳委員良治

1. 談產業發展通常會從三種關係、三個面向來看，第一即為既有商家及產業，跟未來的發展關係以社子島來看就是既有的工廠及農業，要思考它未來的發展為何？如何輔導和

轉型？除居住權的照顧以外，還要有工作權的照顧，相較之下台北市應該是比較有能力可以處理這些議題的。

2. 在安置部分有些不想或不能留下來的商家，例如一千多個原來在此工作的家庭，在未來必須改變其工作型態時，產發局所提的輔導方式為何，如何找到適當的地點安置？建議仍應再做思考。
3. 地區產業發展將面臨的另一個面向是新進來的產業，包括物聯網、智慧電網、科技農業之類，何種產業會引進來？因為不只台灣，幾乎每個地方都在開發科學園區，究竟誰會選擇來這個地方？更何況旁邊還有一個北投士林科技園區，產發局應更明確說明其需求從何而來，以及吸引產業進駐的策略為何。
4. 一個好的地方產業是就地發展出來而非自外界引入，社子島未來期望發展的智慧農業，建議思考如何結合現有農業，配合在地條件來發展。另未來想引進的產業，和島內現有的製造業，是否有合作的機會，也希望產發局能納入思考。
5. 產業發展需要土地，但目前新產業型態，不一定只能設置於產業區，住宅區、商業區都可以設置，想瞭解目前社子島劃設 16 公頃的科技產業專用區是如何估算出來的？另一個需要思考的是科技產業專用區的質，也就會涉及土地使用管制內容，建議土管的規定要突破既有工業區土管的規定。再者是區位的問題，為何規劃於東北側，也建議說明規劃的考量因素。
6. 有關區段徵收的財務，市府說明生態社子島計畫案財務試算預估有 0.8 億盈餘，較原預估虧損近 212 億的台北曼哈頓計畫，就財務方面而言，是較為可行的。但這個數據是基於市府領回的土地都可順利賣掉的前提，希望市府借鏡

全台其他各縣市推動區段徵收案件艱困的現況，不要忽略區段徵收財物的風險，所有的風險因子建議要納入評估。

焦委員國安

1. 今天聽到社子島里長的發言，顯然市府跟在地居民的溝通仍有認知的落差，希望可以再作加強。
2. 市府說明社子島目前營運中 235 家廠家，有近七成約 1200 個員工並非社子島居民，那麼，社子島居民是在哪裡就業？此外，關於市府也提到經調查有八成農戶不願再務農，其實傳統農業屬於低回收的產業，本就越來越少人要務農，但產業局需要跟居民溝通的理念是，未來要發展的並不是傳統農業，而是科技農業、生態農業，居民是否有意願在當地就業，這對減少碳排放也是正面的，但這部分理念的宣導並不是件簡單的事，產業局需要再多加強與農戶的溝通，才可能漸漸形成共識。

彭委員建文

1. 市府提出的生態社子島，其中農業及相關產業與生態社子島的關聯是什麼？目前部分具有污染性的製造業，如移置科技產業專用區，這樣和生態社子島的發展目標會不會有所違背？
2. 市府說明目前 377 個農戶，受訪 246 戶中，約六成沒有意願再務農，現有農戶如何能與未來希望發展的生態農業相結合？市府需要先讓居民了解什麼是生態農業，加強溝通。
3. 有關居民對於建設輕軌的期望，市府說明所需用地均已在都市計畫先予預留，但將視未來發展，分階段施行，建議此部分也要跟居民再多作溝通。
4. 有關區段徵收拆遷安置，市府說明目前有資格配售專案住

宅，為合法建物或 77 年 8 月 1 日前已存在之違建，至於 77 年 8 月 1 日後之違建，有居住需求且符合公共住宅承租資格者，不得申請配售專案住宅，僅得向市府申請優先承租。市府雖已說明，配售專案住宅為行政救助之一環，非屬財產權補償，但守法未違建者所獲得之行政救助，卻比不守法的違建者少，是否公平？此外，市府公共住宅為只租不售，且有租期規定。則對於社子島 77 年 8 月 1 日後之違建戶承租公共住宅之租約、租金、租期等條件，是否與一般市民不同，也建議先跟居民溝通清楚。

林委員靜娟

1. 產業局今日會中提出很周詳的調查數據，只是，訪談方法會影響受訪者的回答，希望了解產發局是如何進行訪談的。
2. 本次會議里長發言說明大家都努力工作，誰會騎 U-bike 看風景…，表示市府對於社子島未來的發展願景，與居民的溝通，還可以再作加強。市府努力規劃的這 300 多公頃土地，是誰的社子島？市府有沒有辦法從更上位的位置，去引導出未來的發展方向。
3. 到目前為止，對 16 公頃的科技產業專用區，還不能了解市府對該區未來發展的想像。是同質性產業，還是不設限？是需要集中設置？或者分散設置也可以？是否有共通共用的設備？想引入的科技總部的型態，想像是什麼？科技產業專用區和住宅區使用者的關聯又是如何？應更詳細的說明。都市計畫很難去預測產業的發展，但可以從上位來引導朝向更好的發展。

王委員秀娟

今天聽到里長再次表達的意見，反映出一件事情，專業者

的觀點所提出的計畫內容，和在地居民可以負擔的生活支出，似乎仍有一段落差。但計畫要繼續往前走，建議市府提供北投士林科技園區實施區段徵收目前面臨的相關議題等資訊供委員參考，計畫仍移回到原居住者的觀點來思考規劃內容。

張委員勝雄

1. 個人是覺得沒有規劃農業使用的生態社子島，是有一些吊詭的地方。無論科技農業或生態農業，應該是直接發生在土地上而非科技產業專用區的廠房內，希望再了解一下居民的意願，如果可行，建議保持部分的農業區。
2. 個人一再說明，社子島原本規劃輕軌是有其歷史與當時規劃內容的背景，目前市府既已說明將視後續發展再決定是否興建輕軌，建議計畫書相關文字不要出現「輕軌」字眼，以避免不必要的爭議。本次會議資料有關工程預算，其中提列「輕軌橋樑工程」的預算，建議項目名稱修改為「橋樑工程」。

郭委員城孟

社子島原本是從濕地逐漸發展為農業使用，目前市府希望透過計畫規劃為適宜居住並引入產業的發展，然而，如果從更大範圍來看社子島的土地特性跟發展，個人認為，濕地與農業發展才是社子島相對於台北市更顯重要的特色所在，且區內有海洋學院，可以善用學校資源，發展濕地特色，而如果要發揮社子島原有的濕地特色，則農業區面積似乎就不能少，如此，社子島未來的生活型態也將會跟台北市其他地區很不一樣。

黃委員世孟

1. 社子島居民如何可以繼續住在社子島？市府對於更新地區或特殊開發地區原有居住者繼續入住是否能有較彈性的條件？
2. 贊同張勝雄委員提出的規劃農業區的建議，此外，島頭地區有其區位優勢發展為世界級觀光遊憩地點，也建議計畫及土地使用管制內容能配合因應。
3. 產發局如何輔導既有廠家轉型，建議應有進一步說明。

林委員崇傑

1. 市府調查社子島現有廠商，大多數均非在地產生的產業，而是因為過去島內土地成本相對北市其他地區便宜，廠家才移至此地營運的，且經市府調查，現有工作者大部分也不是社子島的現住戶。市府未來仍會協助現有有意願廠家進駐科技產業專用區，但前提是業者必須要配合轉型或改為低污染產業。至於委員一再提到關於原住戶能於開發後就地居住、就地工作的建議，實際的狀況比較可能是，屆時到社子島工作的人，會進一步希望就近住在島內，而有購屋或租屋的需求。
2. 未來城市的產業，不是我們印象中傳統的工業區，而是住宅與產業適度地混合。北投士林科技園區所規劃的科專區，主要是依其區位優勢，整合榮總、振興、新光醫院等醫療資源，發展生技及醫療產業。考量產業發展變遷迅速，目前社子島內所規劃的 16 公頃科技產業專用區，是因應 10 年後北市產業發展腹地，因此，不宜在計畫擬訂的此時就限定其未來土地使用類別，以保留彈性。
3. 至於科技產業專用區地用地規模，產發局最早所提出的需求是 40 公頃，因財務考量而縮減規模，而且希望爭取有學

校於附近設置，藉以吸引年輕族群至此就業，但也不希望發展成像竹科封閉式的園區，因此進一步建議科技產業專用區西側住宅區能配合放寬使用，允許部分辦公、事務所使用進駐，讓科技產業專用區可以融入周邊地區的發展。

4. 有關委員提到輔導現有農戶繼續從事或轉型作為生態農業、科技農業等，市府會進一步進行調查。

林兼主任委員欽榮

1. 針對社子島當地福安里及富洲里里長代表居民的陳情訴求後，建議市府可考量當地原住戶的現況及居住需求，儘量能在合法、合理範圍內從寬認定專案住宅配售資格，另外針對未來社子島居民承租公宅的租期、租金等等規定，也能有更彈性的處理。
2. 關於里長及居民對於中央公園的意見，市府目前規劃的中央公園不是只有水域，也不是只有防洪、蓄洪的功能，而是兼具休憩與生態的功能，市府應提出更多規劃圖剖面來說明；至於蓄水保水的目標，將同時配合規範區內土地採低衝擊開發方式(LID)來共同促成，相關規範也請市府納入本都市計畫案內都市設計管制規定。
3. 都市計畫最薄弱的是僅有土地及使用的限制，但都市計畫最有能耐的是想像及多元，能夠適應未來的調節。部分委員建議在土地使用規劃上，能因應生態社子島之計畫目標，保留部分農業使用，也建議市府納入規劃設計考量，也可以運用公園、綠地用地彈性調整。

審議事項二

案名：變更臺北市松山區敦化段二小段 449-12 地號等 25 筆
土地第三種住宅區、綠地用地、道路用地為第三種住宅區（特）及公園用地細部計畫案

說明：

一、申請單位：臺北市都市更新處

二、辦理機關：臺北市政府

三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

四、計畫緣起：

考量老舊住宅未來實施都市更新之可行性與彈性，本計畫區前經市府98年10月09日公告「變更臺北市松山區復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)及綠地用地暨劃定鄰近土地為更新地區細部計畫案」內劃定為更新地區，惟本計畫區現況建築物老舊，生活機能不佳，且無法與周邊發展結合，亟需更新改善。

本更新單元經檢討符合臺北市政府101年11月27日府都新字第10132108100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』」之條件：1. 本更新單元為第三種住宅區；2. 本更新單元面積為3,235.00m²；3. 本更新單元範圍內皆為四層樓建築物，戶數共計48戶。本案實施者金朋建設股份有限公司配合市府政策，藉由都市計畫專案辦理細部計畫變更，期爭取本專案相關容積獎勵，改善居住及周邊環境，促進老舊建築社區轉型，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。

五、計畫內容：詳公展計畫書。

六、公開展覽：本案市府自 103 年 12 月 25 日起至 104 年 1

月 23 日公開展覽 30 天，並以 103 年 12 月 24 日府都規字第 10336674303 號函送到會。

七、公民或團體陳情意見：無。

八、本案前提 104 年 4 月 9 日第 669 次委員會議審議，該次會議針對四五層樓老舊公寓專案決議如下（略）：

(一)有關「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，將由市府另行召開行政會議，就各相關審議委員會之權責分工、申請案件提都委會應備文件以及計畫書內容項目等進行確認，以利後續案件之審議。

(二)有關容積增加以及獎勵之額度，仍應於都委會進行審定。

(三)本案以及本次會議老舊公寓專案計畫之都市計畫變更案，本次會議暫不進行實質內容討論，請市府依前項行政會議結論，再檢送相關資料提會審議。

九、市府依上開決議，完成「『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』都市計畫變更案件審議程序及重點」，提 104 年 6 月 11 日第 671 次委員會議報告完竣。

十、本案經市府以 105 年 8 月 23 日府授都規字第 10536168100 號函送修正後計畫書及第 669 次會議決議回應綜理表、修正異動對照表到會，提請委員會續審。

決議：

一、本案依市府都市發展局補充說明，因其於都市設計審議預審階段尚未檢送修正後之圖說，以核實計算所擬申請

之容積獎勵值，故本案請仍就前述程序完備後再續提委員會審議。

二、委員所提意見有關建築物風害之產生、容獎後建築量體的衝擊、分區及用地位置調整之必要性以及本案提供的具體公益價值等項，提供市府參考並於下次會議補充說明。

委員發言摘要

陳委員亮全

本案建議要考量風環境的影響及注重公益性。

郭委員瓊瑩

本變更案倘若委員會同意變更，調整綠地及道路的用地位置，應是市政府作出有利於計畫區內土地所有權人的措施，並不是土地所有權人作出有利於政府的事，這部分的立場應要先釐清。

郭委員城孟

本案贊成分區及用地位置調整，但容積獎勵上限則建議待市府都市設計程序完備後再提會續審。

張委員勝雄

建議市府對於容積獎勵的核給要審慎，另請市府說明為何現有綠地用地的位置及範圍會如此崎嶇不整。

林委員靜娟

1. 本基地超過 30% 的面積為公有，但未看到有回饋的公共利益。
2. 有關本案分區及用地位置的調整，變更與不變更實各有其優劣性，且以目前建築設計朝向多面採光的趨勢，不變更

參、散會(13 時 25 分)

會議名稱：臺北市都市計畫委員會第 696 次委員會議
時間：105 年 9 月 8 日（四）上午 9 時 30 分
地點：市政大樓 8 樓西南區委員會議室
主席：林兼主任委員欽榮 林欽榮 紀錄彙整：沈郁玲

委 員	簽 名	委 員	簽 名
蘇兼副主任委員麗瓊		黃委員世孟	<u>黃世孟</u>
王委員秀娟	<u>王秀娟</u>	黃委員台生	
林委員盛豐		焦委員國安	<u>焦國安</u>
林委員靜娟	<u>林靜娟</u>	彭委員建文	<u>彭建文</u>
陳委員亮全	<u>陳亮全</u>	彭委員振聲	<u>彭振聲</u>
陳委員良治	<u>陳良治</u>	陳委員志銘	<u>沈帶銘</u>
郭委員城孟	<u>郭城孟</u>	李委員得全	<u>李得全</u>
郭委員瓊瑩	<u>郭瓊瑩</u>	林委員崇傑	<u>林崇傑</u>
張委員勝雄	<u>張勝雄</u>	張委員哲揚	<u>張哲揚</u>
		劉委員銘龍	<u>劉銘龍</u>

列 單 位	姓 名	列 單 位	姓 名
都市發展局	林明仁	產發局	徐玉哪
	邱香明 李國清	地政局	吳立民
交通局	黃惠如	消防局	黃建華
工務局	黃以方	水利處	楊明輝
公園處	王模範 張榮榮	建管處	張明順
更新處	吳如崇	衛工處	盧師誼
土地開發總隊	韋新武	政風處	林宜慧
民意代表	廖曉敏 謝明倫 陳若慧 邱香明 李國清 何志偉 辦公室 助理 紀冠廷	本會	劉香玲 謝明倫 胡方慶