

## 臺北市都市計畫委員會第 629 次委員會議紀錄

時間：中華民國 100 年 10 月 20 日（星期四）上午 9 時

地點：市政大樓 8 樓西南區本會委員會議室

主席：陳兼主任委員威仁

彙整：胡方瓊

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

### 壹、確認會議紀錄及依決議需說明事項辦理情形

一、確認上（第 628）次委員會議紀錄：討論事項六「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案」尚有會議當天作成之決議未敘明於紀錄內，應補列於決議第一點之表格第 7 點其他第 1 項（原有項次依序順移），文字內容並經現場宣讀確認如下：「計畫書第 26 頁『陸、其他』增列第六點規定『後續市府如經協調取得轉運站用地東側商業區部分土地一併作轉運站使用，為利轉運站整體規劃及公有土地有效利用，該商業區土地容積得與轉運站用地容積互為調派』」。其餘無修正事項，予以確定。

二、100 年 9 月 22 日第 628 次委員會議，討論事項三及十五決議「有關本案更新單元擬採行劃定基準涉及『程序處理終結前法令適用問題』於審議程序是否一體適用之疑義，請市府洽法規會釐清後再提下次會議確認」，請更新處說明辦理情形。

**決議：**本案洽悉。

三、100 年 5 月 26 日第 624 次委員會議，討論事項十一附帶決議「請市府都市發展局就本委員會歷次會議審議之民間申請更新單元範圍劃定案，就其個案之地區環境條件、公共利益與環境貢獻度等事項，檢討研擬通案處理原則或規範條件，修訂受理及審理民間申請更新單元範圍劃定案之條件。本案由市府都市發展局儘速研析提報委員會，並請副主任委員擔任

召集人」，請市府都市發展局說明辦理情形。

**決議：**

- 一、考量臺北市議會 100 年 10 月 5 日業已三讀通過「臺北市都市更新自治條例修正案」-臺北市都市更新自治條例第 15 條第 2 項規定，後續公告發佈實施後，民間自行申請劃定更新單元案件由市府主管機關逕行審查後公告，免再經都市計畫委員會審議程序，故已無涉本委員會權責，本案所提處理原則及規範條件之報告案洽悉。
- 二、以下委員所提意見請市府都市更新處評估納入處理原則及規範條件之參考：
  - (一) 邊泰明委員：有關目前更新單元範圍內 1 個土地及合法建築物所有權人即可提出自行劃定之規定，以及現行鄰地協調納入劃定更新單元須達鄰地土地及合法建築物所有權人 50%以上之同意，兩者之合理性與比例原則，建請市府向中央主管機關反應現行操作與法令適用之疑義，並尋求合理之操作機制。
  - (二) 蘇瑛敏委員：
    1. 有關更新單元範圍內之公有土地面積合計占更新單元總面積 50%或 500 平方公尺以上，先徵詢公有土地管理機關及市府財政局公辦更新之意願，擬修正為「…總面積 50%及 500 平方公尺以上，…」一項，將限縮公有土地管理機關主導辦理都市更新之評估對象範圍，請更新處評估其合理性再行修正。
    2. 協助開闢計畫道路部分，應要求私地主更新開發時予以開闢，則如屬公部門之土地，則更責無旁貸應協助該等更新單元開闢道路，或配合調整年度預算協助興闢為宜。
  - (三) 姚仁喜委員：
    1. 有關協助開闢更新單元周邊（或毗鄰）未開闢之計畫道路一項，委員會先前亦有討論將未開闢計畫道路一併納入更新單元範圍，以確保道路之開闢，補足地區公益設施需求與環境貢獻度。若不強制納入，請加強說明其納入與不納

入之權利關係與其適用更新法令容積獎勵之對價關係。

2. 都市更新單元劃定案應有較高層次之策略地區或指導性計畫以茲依循，後續申請更新單元劃定案件之區位審視，建議都市更新處宜就確切亟待更新之老舊窳陋區域，以及屬於精華地段區域或面臨大馬路街廓其即可自行重建，分就其不同屬性及是否適用都市更新條例改建之條件等綜合評量，予以區隔獎勵。

(四) 陳宏宇委員：

1. 有關自行劃定更新單元所述之地區條件，其文字內容與範疇是否已全數考量清楚，應請補述以利判讀。
2. 環境敏感地區如住二山限區是否適用於更新單元劃定，宜請審慎評估考量。

(五) 洪鴻智委員：近年來本委會審議與推動都市更新之感想，新建完成之高樓大廈建物與其周邊4、5層樓老舊公寓及其都市紋理似不搭配，對整體環境改善仍嫌不足，建議都市發展局與都市更新處日後應整合強化兩者之功能，針對如都市計畫指導、都市更新策略發展地區，社區或地區整體都市更新計畫與走向等，進行上位指導或提出其都市發展構想；並期透過政府主導方式讓都市發展之風貌得以控管，而非僅一宗一宗基地的單獨更新開發，對整理環境改善助益不大。故建議應於本案處理原則中公共利益與環境貢獻度加入一項，未來如能配合政府政策或更新指導計畫與原則，劃定更新單元或開發改建者，應給予獎勵之措施及優惠，方能對環境改善有所助益。

(六) 李素馨委員：

1. 透過都市更新條例方式改建之新建物，確實對整體環境融合與協調貢獻度有限，因此在臺北市都市更新自治條例第19條規範 $\Delta F5$ 之容積獎勵項目，應反應於實際情況之條件進行審查，而非申請就給予獎勵，以避免浮濫，請更新處應審慎處理。
2. 未開闢計畫道路部份，要求配合開闢係有其必要性，應持

續要求實施者辦理。

3. 至於更新單元鄰接計畫道路未達 8 公尺應予退縮補足 8 公尺以供消防救災之用一項，依委員會近幾次審查案件，申請單位皆以退縮 2 公尺以上最基本的要求方式處理，建議後續處理除了消防救災安全考量之外，應就各該基地環境條件不同，評估留設更寬闊之人行步道空間或公共開放空間，以增其公益性與環境貢獻。
4. 有關基地內留設開放空間或街角廣場部份，亦應配合地區或社區環境，並就其應留設位置予以妥適規劃，而非僅以帶狀式或通道型留設處理，其在留設與使用上確實較缺乏，應一併納入考量。

(七) 李咸亨委員(章立言代):地區條件中之住二山限區排除在不受理劃定更新單元之範疇，考量該等地區現況已屬住宅區身分並依山坡地開發建築管理要點規定建築，其內建物未來亦面臨老舊亟待更新之情形，排除之後是否會造成其權益受損？後續如何因應？

三、 另本案係屬市府之行政規則，後續由市府循行政作業程序處理。

**四、**100 年 7 月 28 日第 626 次委員會議，討論事項七附帶決議「為維持民生東路社區既有之地區特性及都市紋理，請市府都市發展局及都市更新處於第 628 次委員會議前，針對該區的整體更新計畫研擬出指導性都市設計管制原則提會報告，俾供後續申請案之依循」，請市府都市發展局說明辦理情形。

#### **決議：**

- 一、 本案經市府都市發展局表示尚需就民生社區既有之地區特性及都市紋理，檢視其與本市受理民間申請自行劃定更新單元案件處理一致性規定之差異，進而擬具本地區之整體更新計畫及其都市設計管制之指導性原則，相關資料與內容將於下次會議向委員會報告。

二、另臺北市議會 100 年 10 月 5 日業已三讀通過「臺北市都市更新自治條例修正案」-臺北市都市更新自治條例第 15 條第 2 項規定，後續公告發佈實施後，民間自行申請劃定更新單元案件由市府主管機關逕行審查後公告，免再經都市計畫委員會審議程序，故已無涉本委員會權責，故後續向本委員會所提之處理原則報告案將作為爾後市府受理與審議案件之依循。至於該原則擬訂期間是否仍受理該地區民間申請自行劃定更新單元案件，請市府都市更新處自行衡量酌處。

## **貳、報告事項**

### **報告事項**

案名：有關「修正『臺北市民間自行申請劃定更新單元範圍內公有土地處理原則（草案）』一案，報請 公鑒。

案情概要說明：

- 一、本案係市府都市發展局依據本會 100 年 5 月 26 日第 624 次委員會議針對「劃定臺北市文山區木柵段一小段 533 地號等 6 筆土地為更新單元」等三案，案內涉及公有土地面積過大基地決議事項提送修正處理原則（草案）向本會報告。
- 二、市府都市發展局就一般公有地劃為更新單元，整理出有三個層次問題，包括：區位、地區空間結構及公有地角色、公有地權益與處分等項。
- 三、有關涉及「公有地權益與處分」部分，市府都市更新處業已擬定「臺北市民間申請自行劃定更新單元範圍內公有土地處理原則」在案（100 年 3 月 7 日府都新字第 10030030701 號令發布）。
- 四、另依據本會 100 年 5 月 26 日第 624 次委員會議決議內容，市府都市發展局擬訂「臺北市民間自行申請劃定更新單元範圍內公有土地處理原則」修正草案，並於 100 年 8 月 25 日邀集財政部國有財產局、國防部總政治作戰局、國防部軍備局及

市府財政局等公有土地管理機關共同研商，綜整相關單位意見如下：

- (一) 都市計畫變更業於都市計畫法明訂，主管機關應針對計畫內公共設施需求主動調查、分析並進行通盤檢討，對於計畫內有公共設施且有都市計畫變更需求者，主管機關應確實進行都市計畫檢討及變更。
- (二) 公有土地永續經營仍須有其收入，公共設施或公益需求應透過通盤檢討整體考量或由主管機關主動整體考量（包括區位、財務等評估），難以就個案申請時，於短時間內評估確定，以犧牲公有土地之權益。
- (三) 公有土地若為 1000 平方公尺以上土地使用分區多為住宅區、商業區，因係屬可建築用地，若檢討為公共設施用地，市府仍應有長遠處理，故各公有土地管理機關權益仍應被照顧，如透過容積調配等作業辦理。

五、綜上分析，市府擬定「臺北市民間自行申請劃定更新單元範圍內公有土地處理原則」（草案）重點如下：

- (一) 涉及公有土地得作為其他土地使用之可能（如公園、綠地、文化設施、機關等）部分：仍宜由主管機關就計畫內公共設施需求主動調查分析並進行通盤檢討，不宜就個案申請時予以評估。
- (二) 涉及公有地得作為公益需求部分：規定由申請案件範圍內公有土地面積合計達 1000 平方公尺以上，由本市都市更新處函詢公有土地管理機關及本府各單位有無使用計畫或公益需求。
- (三) 涉及公有地權益與處分部分：公有土地面積合計大於 500 平方公尺或佔總面積 50% 以上，規定先函詢公有土地管理機關是否有使用計畫或同意劃入更新單元，並得一併徵詢公有土地管理機關依都市更新條例第 27 條第 3 項第 1 款規定主導辦理都市更新之意願，倘公有土地管理機關表示無主

導辦理都市更新之意願時，則由本府財政局評估本府依都市更新條例第 9 條規定主導辦理都市更新之意願。

六、本件「修正『臺北市民間自行申請劃定更新單元範圍內公有土地處理原則（草案）』係市府都市發展局 100 年 9 月 23 日北市都授字第 10031593900 號函送至本會。

### 決議：

- 一、有關委員提及涉及公有地權益與處分部分應維持「公有土地面積合計大於 500 平方公尺或佔總面積 50%以上，規定先函詢公有土地管理機關是否有使用計畫或同意劃入更新單元…」之規定，以及無論中央法定如何訂定、市府應就如何透過更有效執行機制與細節、配合政府政策，找出合適的公有土地妥善運用資源，例如像是日後市府成立臺北市都市更新推動中心之組織應積極評估、主導處理公有土地之處分與考量都市未來發展需求，避免土地資源浪費與不用等意見，一併作為爾後市府執行之參考。
- 二、考量臺北市議會 100 年 10 月 5 日業已三讀通過「臺北市都市更新自治條例修正案」-臺北市都市更新自治條例第 15 條第 2 項規定，後續公告發佈實施後，民間自行申請劃定更新單元案件由市府主管機關逕行審查後公告，免再經都市計畫委員會審議程序，故已無涉本委員會權責，故所提處理原則報告案洽悉。另本案係屬市府行政規則修正，前述委員意見併同納入參考，後續由市府循行政作業程序處理。

### 參、討論事項

#### 討論事項 一

#### 討論事項 一

案名：變更臺北市北投區豐年段四小段408 地號等 13 筆土地工

業區為商業區、公園用地、綠地用地及道路用地主要計畫案」暨「擬定臺北市北投區豐年段四小段 408 地號等 13 筆土地第三種商業區（特）、公園用地、道路用地及綠地用地細部計畫案」

案情概要說明：

一、計畫範圍及面積：本計畫區位於臺北市西北隅，行政區隸屬北投區，西南側鄰近捷運淡水線關渡站，南臨立功街，北側為科技工業區及醫療專用區（和信治癌中心醫院），東側鄰接立德路，計畫面積共計 38,408.82 平方公尺，本計畫區位於關渡工業區，原屬都市計畫工業區。

二、計畫緣起：

（一）北投區過去以農、漁業為主，隨著都市擴張及重大交通建設興建，帶動其發展，加以擁有陽明山公園、北投溫泉及關渡紅樹林等自然景觀，蛻變成臺北市重要住宅區及休閒空間。惟近年來受到傳統製造業外移，工業區發展閒置及產業結構改變等影響，使過去因應都市自給自足與地方產業發展所規劃之工業區逐漸遷移，既有工業區土地閒置情況嚴重，環境品質低落，有礙地方發展。

（二）隨著民國 86 年捷運淡水線通車，改變既有的都市空間型態與公共設施需求，除了位於關渡科技工業區的和信治癌中心醫院變更為醫療專用區，開啟科技工業區新的轉型契機外，依「變更臺北市北投區都市計畫通盤檢討（主要計畫）（不含陽明山國家公園區、住宅區（保變住）、關渡農業區等地區）案」之指導，關渡科技工業區未來以捷運淡水線為主軸，引導捷運站周邊地區形成發展核心，透過都市計畫變更及容積移轉制度，促進捷運站周邊土地轉型，改善



地區生活環境品質。

(三) 本計畫區位於北投區西隅之關渡科技工業區內，鄰近關渡捷運站，土地現況無工廠營運，原土地所有權人擬發展媒體科技園區，後為響應中央推動文化創意及高科技產業之發展，響應前述通檢計畫以捷運站核心發展政策，及因應關渡工業區轉型之趨勢，故申請變更為商業區，並合理捐贈回饋公共設施，改善地區環境品質；以「綠能、人文、科技&數位內容」為發展主軸，引進科技企業總部、休閒旅館、人文空間，創造兼具商務、休閒多功能服務特區，使其成為周邊居民各項生活之聚集節點，進而落實土地實質發展效益及利用合理性。

(四) 申請單位依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理本都市計畫變更部分科技工業區為商業區、公園用地、道路用地及綠地用地，併依都市計畫法第 24 條擬定細部計畫。

### 三、計畫內容概述：

#### (一) 主要計畫：

##### 1.變更計畫內容：(土地使用分區)

| 編號 | 位置                  | 變更內容                              |                                   | 變更理由                                     |
|----|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|
|    |                     | 原計畫                               | 新計畫                               |  |
| 1  | 大度路三段以北，立功街以東，立德路以西 | 工業區<br>(38,408.82m <sup>2</sup> ) | 商業區<br>(26,886.71m <sup>2</sup> ) | 1. 符合上位計畫指導及都市計畫規定工業區檢討原則。               |
|    |                     |                                   | 公園用地<br>(6,501.21m <sup>2</sup> ) | 2. 因應文創與科技產業發展需求，透過轉型提供科技服務機能，使土地利用更多元化。 |
|    |                     |                                   | 綠地用地<br>(851.39m <sup>2</sup> )   | 3. 區位條件良好，符合都市發展趨勢及經濟發展需要。               |
|    |                     |                                   | 道路用地<br>(4170.05m <sup>2</sup> )  | 4. 透過整體開發，提供必要性公共設施，改善地區生活環境品質。          |

- 2.公共設施計畫：為滿足容納人口之使用需求，並符合「都市計畫法」及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂相關檢討標準。
- 3.都市設計：為塑造本計畫區獨特之都市意象、都市景觀及環境品質，應於擬定細部計畫時，訂定都市設計管制要點，作為本計畫未來都市設計審議之依據，且計畫範圍內之建築均須經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，始得核發建築執照。
- 4.交通影響評估：本案開發後，平常日因上班工作 旅次較多，對周邊交通之影響將使大度路部分路段由 C 級降為 D 級，中央北路路段由 C~D 級降為 D~E 級，立德路、立功街由 B~C 級降為 C~D 級。假日因不上班不上課故對交通影響較小，僅在中央北路昏峰時段由 B 級略降為 C 級，其餘各道路均維持與未開發前相同服務水準。
- 5.都市防災規劃：參考災害防救法規定應實施之災害應變措施，規劃設置足夠之防災避難場所、設施及消防救災 路線、火災延燒防止地帶，擬定之防救災動線及避難場所規劃原則。
- 6.實施進度與經費：
  - (1) 開發方式：依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，本計畫區內應自行留設之必要性公共設施由開發者自行興闢管理維護，且其他相關之樁位測訂等相關經費悉由開發者自行負擔。
  - (2) 經費來源：本計畫由開發人自行籌措開發費用，至於開發人籌措本計畫之建設經費，其來源如下：A.銀行貸款。B.自有資金：經費於其他資金來源不足時，以自有資金補充。
  - (3) 開發期限：本計畫發布實施後 3 年內應申請建築執照、5

年內應完成公共設施工程建設。違反者，應依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事由時，得經臺 北市政府同意該不可歸責期間不予計算。

(4) 回饋計畫：

- 01.本計畫變更工業區為商業區，變更回饋依內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，工業區變更為商業區應先捐贈 15%土地，剩餘部分應再捐贈 30%作為必要公共設施用地，故本計畫共計捐贈 40.5%  
( $85\% \times 0.3 + 15\%$ ) 土地。
- 02.另依臺北市之「變更『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」規定，工業區變更為第三種商業區應回饋30%土地，本案超過 30%之土地與容積 ( $40.5\% - 30\%$ ) 應回饋可建築用地或折算代金買回。
- 03.應回饋之公共設施用地(公園用地、綠地用地、道路用地)面積共計 1.1522 公頃，將於細部計畫中擬定，並應於細部計畫公告實施後 1 年內無償捐贈予臺北市，後續並皆由申請人負責興闢及維護管理。前述捐贈回饋之公共設施用地應由申請人負責維護管理 50 年，如經協商改由市政府維護管理，應由申請人支付維護管理費用，公園用地、道路用地及綠地用地之維護管理費用，申請人可一次給付 50 年，每年每平方公尺 90 元。實際費用金額及繳交時機應於簽訂協議書時訂之。
- 04.另本計畫區內之公有土地，其應回饋部分(含應捐贈可

建地或代金、公共設施及其維護管理費用)皆由申請人負擔。

05.本計畫區應捐贈可建築土地(計畫區私有土地之10.5%),如申請人依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」折算代金繳納買回,其代金金額應按請領使用執照當年度之毗鄰地價區段使用性質相同土地公告現值加百分之四十計算或以三家專業估價者查估之平均鑑價為依據,並於領取使用執照前繳納。

06.權利與協議:為維護社會公平原則,回饋內容應由申請人與臺北市政府簽訂協議書,具結保證依核定之都市計畫書確實實施,並納入計畫書規定辦理。申請人未依都市計畫及協議書辦理時,市政府應逕予強制執行,並由都市發展局查明後,於一年內依法定程序回復原使用分區,土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

## (二)細部計畫:

1.計畫範圍與土地權屬:計畫範圍同主要計畫。土地權屬包含北投區豐年段四小段408地號等13筆土地,面積共計38,408.82平方公尺;其中含3筆公有土地,面積約755.82平方公尺,其權屬包括中華民國及臺北市,餘為私有土地,屬中國信託商業銀行股份有限公司所有(房角石資產管理股份有限公司為信託人)。

## 2.計畫構想:

(1)依循主要計畫劃設商業區、公園用地、道路用地及綠地用地,擬提供商務服務及文化創意相關產業發展所需之研發辦公、展示、商務住宿、休閒娛樂等複合使用機能之商業區空間。

(2) 開發內容構想：A.企業總部：設置科技媒體企業總部，提供企業總部營運所需辦公及相關活動空間。B.文創產業空間：配合行政院「數位內容產業旗艦計畫」推動政策，結合科技關聯產業，創造技術與行銷通路整合之媒體產業聚落，並配合臺北藝術大學之學術資源，提供文創產業發展所需空間。C.商務服務空間：a.旅館。b.商場及其他休閒娛樂設施。

(3) 公共設施：留設開放空間於計畫區南側鄰近立功街與立德路口處，劃設綠地並配合留設道路系統，提供地區居民休閒活動、通行使用之場所。另為解決立功街地下道通行不便，並為計畫區開放空間公共設施之可及性，於計畫區南側增闢計畫道路供地區使用。

3.土地使用分區管制：本計畫區劃設為第三種商業區（特）、公園用地、道路用地及綠地用地。

(1) 第三種商業區（特）之建蔽率不得超過 55%，容積率不得超過 235%。

(2) 第三種商業區（特）允許使用項目比照臺北市土地使用分區管制規則第三種商業區之規定辦理，惟不得供作住宅使用。另第 41 組一般旅館業、觀光旅館之設置面積不得大於基準容積之 50%為原則。

(3) 本計畫區得適用開放空間獎勵、容積移轉及公益性設施獎勵，其總和不得超過本計畫第三種商業區（特）基準容積率之 50%。

(4) 本案不適用臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點之規定。

4.都市設計：為維護本計畫區良好之環境品質，特訂定都市設計

管制要點以加強實施建築管理，本計畫區開發須先經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，始得核發建築執照。

5.事業及財務計畫：

- (1) 開發方式：於細部計畫劃設占計畫總面積 30%之公共設施用地，由開發人自行興闢完成，其計畫區內全部公共設施用地之建設費及樁位測釘等相關經費，均由開發者自行負擔。
- (2) 開發期程：本計畫發布實施後 3 年內應經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，經市府核備後申請建築執照，並完成開工、報核程序，5 年內應完成公共設施工程建設。違反者，應依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事由時，得經臺北市政府同意該不可歸責期間不予計算。
- (3) 財源籌措：本計畫變更後全部公共設施用地之建設及樁位測定，均由申請人自行負擔。
- (4) 回饋計畫：同主要計畫內容。

四、本案係市府 100 年 8 月 15 日府都規字第 10033786903 號函送到會，100 年 8 月 16 日起公開展覽 30 天。

五、公民或團體所提意見：11 件。

六、辦理單位：臺北市政府。

七、法令依據：

- (一) 主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。
- (二) 細部計畫：都市計畫法第 24 條。

## 決議：

- 一、本二案係屬民間向市府申請工業區變更主要計畫與自行擬定細部計畫案，考量案內尚涉及變更後對關渡科技工業區整體發展影響、未來發展是否符合北投通檢定位、變更回饋代金或捐地之處理方式、對關渡地區活動斷層提出因應之防救災機制、所回饋之公共設施是否具公益性與其配置合理性、基地周邊整體交通系統改善措施等議題應先予釐清，故本案組成專案小組進行審查，召集人請吳委員清輝擔任，小組成員由都委會幕僚於會後徵詢委員參與意願（會後經徵詢計有張委員桂林、陳委員武正、陳委員小紅、邊委員泰明、蘇委員瑛敏、陳委員宏宇、李委員素馨、吳委員政吉等八位委員願意參加本專案小組），府內委員請林委員志盈、李委員咸亨、邱委員大展、陳委員雄文參加。
- 二、另專案小組開會通知單請一併副知未能參與專案小組之委員，並歡迎委員有相關審查意見亦可與會參與討論，俾利凝聚共識。

## 討論事項 二

案名：劃定臺北市大安區金華段二小段 570 地號等 14 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案位於大安區麗水街以東、永康街以西、永康街 52 巷以北及麗水街 17 巷以南所圍之街廓東側，面積約為 1,441 平方公尺。
- 二、本更新單元土地使用分區為第三種住宅區及道路用地（公用設施用地），土地權屬部份，公有土地佔 24.63%，私有土地佔 75.37%；建物權屬皆為私有。目前同意參與更新比例之土

地所有權人為 37.93%，建物所有權人為 39.28%。

三、本更新單元整體規劃設計構想，其四周臨計畫道路及現有巷部份因未達 8 公尺，退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道補足 8 公尺，與道路順平處理，並維持現有巷通行（麗水街二巷）。

四、本件係市府以 100 年 9 月 20 日府都新字第 10031152200 號函送到會。

五、申請人：陳惠君

六、辦理單位：臺北市政府。

七、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條暨臺北市都市更新自治條例第 12、15 條規定辦理。

八、本更新單元劃定業經市府 100 年 5 月 30 日審查符合更新單元劃定基準。

**決議：**本更新單元所提範圍內金華段二小段 575 地號之狹長土地經申請單位表示其日後將與北側鄰地同小段 574 地號以合建或委建方式辦理改建，不參與都市更新，故剔除該筆地號，餘更新單元範圍修正後通過。

### **討論事項 三**

案名：劃定臺北市信義區祥和段三小段 82-2 地號等 51 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於松仁路以東、信義路五段 150 巷 315 弄以南、松仁路 253 巷 3 弄以西、松仁路 253 巷以北所圍之完整街廓，面積約 6,330 平方公尺。

二、本案土地使用分區為住三（建蔽率為 45%、容積率 225%），現有 23 棟加強磚造、鋼筋混凝土造建築物，屋齡皆逾 30 年。

三、本更新單元土地權屬公有佔 1.27%、私有佔 97.12%、產權未



定佔 1.61%，建物權屬均為私有，未來建築基地臨四週退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道。

四、本件係市府以 100 年 9 月 20 日府都新字第 10031529700 號函送到會。

五、申請單位：周耀華。

六、辦理單位：臺北市政府。

七、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

八、本更新單元劃定經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

#### **決議：**

一、本案將東北角阻礙道路通行的違建納入更新單元範圍修正通過。

二、本更新單元西鄰吳興國小，考量學童通學步行安全、便利性，建議建築基地臨四週道路退縮留設 4 公尺以上無遮簷人行道，並建議開放空間集中留設於基地北側。

三、本案基地東北側現有公共排水系統流經，未來規劃配合方式應於規劃構想圖載明。

#### **討論事項 四**

案名：劃定臺北市信義區雅祥段一小段 228-5 地號等 21 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本案位於松隆路、永吉路交叉路口西北側街廓內（計畫書第 7 頁、圖 1），面積 1054 平方公尺。計畫書說明東側 5 層樓建物經協調參與更新意願低，故未納入範圍。

二、本更新單元土地使用分區為第三種住宅區以及第三之一種住

宅區，土地包括公有（國有）3.8%、私有 96.2%，建物均為私有。

三、本案基地北側、西側、南側將退縮留設 4 公尺以上無遮簷人行道。

四、本案市府 100 年 9 月 21 日以府都新字第 10031495200 號函送到會。

五、申請單位：麥美信。

六、辦理單位：臺北市政府。

七、法令依據：都市計畫法第 66 條；都更條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條；北市都市更新自治條例第 12 條、第 15 條。

八、本更新單元前經市府審查符合更新單元劃定基準及環境評估標準（指標三、八、九）（計畫書第 4~6 頁）。

#### **決議：**

一、本案更新單元劃定範圍照案通過。

二、計畫書第 1 頁及第 10 頁有關更新單元東北側建物之年代資料不一致，據更新處會中說明，經查明該建物應為 96 年興建完成之 7 層樓建築物，有關第 10 頁圖面錯誤部分請依查明結果修正。

#### **討論事項 五**

案名：劃定臺北市北投區桃源段四小段 109 地號等 7 筆土地為更新單元

案情概要說明：

一、本更新單元位於北投區中央北路三段以北、中央北路三段 148 巷以東、中央北路三段 118 巷以南、中央北路三段 102 巷以西所圍街廓之西側，計畫面積 4,657.17 平方公尺。

二、本案更新單元土地使用分區為第三種住宅區（特），現況土地

使用皆為住宅使用。更新單元內共有 19 棟建物，其中 14 棟為鋼筋混凝土造建築物之 5 層樓公寓，且為台北市建築管理處列管之高氯離子混凝土建築物，使用年期 25 年以上；其餘 5 棟均為三層樓以下建築物，構造分別為 1 棟鋼筋混凝土造及 4 棟磚造建物，其建物使用年期均 25 年以上。

三、本件係市府以 100 年 9 月 21 日府都新字第 10030561300 號函送到會。

四、申請單位：李謝素梅、張謀昇。

五、辦理單位：臺北市政府。

六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

七、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

#### **決議：**

一、本案更新單元劃定範圍原則同意。請都市更新處續就基地與中央北路三段 118 巷間之 2 樓建物（107、108 地號）納入更新單元召開公辦協調會，並准予依協調成果修正通過。

二、本案基地三面臨路，為提昇人行空間品質，沿街面退縮之無遮簷人行道寬度應修正達 4 公尺以上。

三、案內基地規劃留設「街角人行徒步廣場」及「活動廣場」，經申請單位表示將開放供公眾使用部分，請於計畫書內載明相關文字。

#### **討論事項 六**

案名：劃定臺北市中正區南海段五小段 225 地號等 24 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本案位於中正區泉州街以東、重慶南路三段以西、重慶南路三段 36 巷以南及重慶南路三段 54 巷 16 弄以北所圍之完整街廓，面積為 3,033.45 平方公尺。
- 二、本更新單元土地使用分區為第三種住宅區及第三之一種住宅區，土地權屬中公有土地佔 15.99%，私有土地佔 84.01%；建物權屬皆為私有。目前同意參與更新比例之土地所有權人為 61.5%，建物所有權人為 53.9%。
- 三、本更新單元整體規劃設計構想臨重慶南路三段側及泉州街，留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道；另為配合救災消防之需，臨重慶南路三段 36 巷及南側 6 公尺計畫道路（尚未開闢），退縮 2 公尺以上無遮簷人行道並順平處理。至於南側未開闢之 6 公尺計畫道路由實施者協助開闢。
- 四、本件係市府以 100 年 9 月 27 日府都新字第 10031354700 號函送到會。
- 五、申請人：陳絜
- 六、辦理單位：臺北市政府。
- 七、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條暨臺北市都市更新自治條例第 12、15 條規定辦理。
- 八、本更新單元劃定業經市府 100 年 1 月 19 日審查符合更新單元劃定基準。

#### **決議：**

- 一、本更新單元劃定範圍之南側未開闢 6 公尺計畫道路，比照本會審議往例納入更新單元範圍，由實施者取得並予開闢，故更新單元範圍修正後通過。
- 二、另整體規劃構想部分本更新單元四周退縮留設 4 公尺以上無遮簷人行步道，南北兩側其中 2 公尺部份並以順平處理。

- 三、為利判讀計畫書圖，於計畫書內載明土地使用分區第三種住宅區及第三之一種住宅區之位置，以及周邊地區之土地使用分區名稱。

## 討論事項 七

案名：修訂「劃定臺北市文山區興隆段三小段 555-6 地號（原 622 地號）等 10 筆（原 8 筆）土地為更新單元」計畫書部分規定案

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於羅斯福路五段以東、羅斯福路五段 97 巷以北所圍之街廓範圍內，面積約 1,052 平方公尺。
- 二、本案原經臺北市政府 96 年 11 月 20 日公告「劃定臺北市文山區興隆段三小段 622 地號等 8 筆土地為更新單元」，因地籍逕為分割地號新增 2 筆地號，故更名為「劃定臺北市文山區興隆段三小段 555-6 地號等 10 筆土地為更新單元」。
- 三、本更新單元範圍內 555-6 地號係屬公有土地（管理機關為臺北市政府財政局），現況為排水溝使用（萬隆大排），申請單為以考量環境衛生及安全理由，擬修訂更新計畫書將排水溝加蓋綠化，並經市府工務局水利工程處及財政局「同意採有條件加蓋方式處理」，另原更新計畫書規定鄰羅斯福路五段 97 巷側沿街留設人行步道事宜，申請單位基於排水溝加蓋後高程問題，擬修正就部分剩餘空間設置可供行人通行之步道。
- 四、本件係市府以 100 年 9 月 27 日府都新字第 10031132600 號函送到會。
- 五、申請單位：董以禮。
- 六、辦理單位：臺北市政府。
- 七、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、

11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

**決議：**

- 一、本案修訂更新單元劃定範圍計畫書部分規定照案通過。
- 二、為保障人行空間，除羅斯福路五段 97 巷所設置通行步道外，  
亦需連通至羅斯福路五段。

**討論事項 八**

案名：劃定臺北市萬華區漢中段三小段 24 地號等 39 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於萬華區柳州街以東、柳州街 29 巷以北所圍之完整街廓，計畫面積 1,401 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為第四種商業區，現況土地使用臨一樓沿街面以商業使用為主，二樓以上則多以住宅使用為主。更新單元內共有 18 棟合法建物，其中 4 棟為鋼筋混凝土造建築物、4 棟加強磚造建築物、2 棟磚造、7 棟木造及 1 棟鐵造建築物，屋齡多逾 30 年以上。
- 三、本件係市府以 100 年 9 月 28 日府都新字第 10030947100 號函送到會。
- 四、申請單位：邱黃素涵。
- 五、辦理單位：臺北市政府。
- 六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 12 條、第 15 條。
- 七、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

**決議：**

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、為配合消防救災需要，更新單元臨柳州街 29 巷、北側及東側 4 公尺計畫道路，須退縮留設 4 公尺以上無遮簷人行道，並實際留設補足 8 公尺路寬，以供防救災通行使用，退縮部分與道路順平處理。

### 討論事項 九

案名：劃定臺北市中山區北安段一小段 165 地號等 3 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於大直街以北、大直街 84 巷以東、大直街 94 巷以西、大直街 94 巷 3 弄以南所圍街廓內北側，面積約 2,523 平方公尺。
- 二、本案土地使用分區為住三（建蔽率為 45%、容積率 225%），現有 16 棟五層樓鋼筋混凝土造建築物，經臺北市結構工程工業技師公會鑑定屬高氯離子混凝土建築物。
- 三、本更新單元土地、建物權屬均為私有，未來建築基地臨都市計畫道路退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道。
- 四、本件係市府以 100 年 10 月 3 日府都新字第 10031726000 號函送到會。
- 五、申請單位：汪忠雲。
- 六、辦理單位：臺北市政府。
- 七、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5、6、8、11 條及臺北市都市更新自治條例第 13 條。
- 八、本更新單元劃定經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

**決議：**本更新單元臨道路部分應退縮 4 公尺以上無遮簷人行道，

以增人行空間品質，餘更新單元劃定範圍照案通過。

#### 討論事項 十

案名：劃定臺北市士林區天母段二小段 15 地號等 14 筆土地為更新單元

案情概要說明：

- 一、本更新單元位於臺北市士林區天玉街及天玉街 44 巷以西、中山北路七段 51 巷以北、中山北路七段及中山北路七段 63 巷以東及中山北路七段 81 巷以南所圍之街廓範圍內，計畫面積 5,256 平方公尺。
- 二、本案更新單元土地使用分區為第三種住宅區，更新單元內土地使用現況皆為住宅使用。更新單元內計有 14 棟合法建物，包含 13 棟鋼筋混凝土造及 1 棟加強磚造建築物，屋齡均逾 30 年。
- 三、本件係市府以 100 年 10 月 5 日府都新字第 10030926600 號函送到會。
- 四、申請單位：常唐淑清。
- 五、辦理單位：臺北市政府。
- 六、法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 12 條、第 15 條。
- 七、本更新單元劃定業經市府審查符合「臺北市都市更新自治條例」劃定基準及環境評估標準。

#### 決議：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、考量基地整體性，本案更新單元西側臨天玉街側及更新單元南側、東側臨計畫道路側，應修正併同西側退縮留設 4 公尺



以上無遮簷人行道，以強化本案對周邊環境之貢獻度。

三、本案未來規劃設計時建議於基地西北角（天玉街 44 巷口）留設廣場式開放空間，以增加視覺通透與舒適性。

四、計畫書中相關圖示請配合現況進行修正。

#### **肆、臨時提案（研議案）**

案名：民間合併 2 個以上更新單元為 1 個更新單元申請實施都市更新事業執行事宜

案情概要說明：

一、計畫緣起：市府推動都市更新，目前已有 2 件事業概要申請案係整合 2 個更新單元合併提出 1 個事業概要。惟市府都市發展局表示，2 個以上更新單元合併申請實施都市更新事業，考量將「有機會」提升更新案件對公共環境的貢獻度，所以市府是鼓勵大規模的更新開發。惟因審議過程，更新單元範圍認定尚有疑義，故影響到部分獎勵項目是否可以核給（例如是否可將 2 個更新單元面積合併計算核予規模獎勵），爰提出本通案處理原則。

二、通案處理程序：

（一）個別重新繕具原更新單元劃定案修訂劃定計畫書，一起提給更新處，修訂計畫書內需載明事項包括：

1. 可以個別實施，也得合併 2 個以上更新單元為 1 個更新單元申請實施都市更新事業。
2. 如合併，所有權人之同意比例，依各更新單元分別計算。
3. 如合併，規模獎勵、整體規劃設計獎勵，依合併後檢討計算。
4. 合併後之整體規劃構想。

（二）更新處將修訂劃定計畫書送都委會審議通過後公告實施以為依據。

三、本次市府都市發展局並提送「臺北市松山區敦化段二小段 68

地號等 4 筆土地為更新單元」及「臺北市松山區敦化段二小段 41 地號等 2 筆土地為更新單元修訂計畫書」，請本會依前開通案處理原則進行審議。

四、本案係市府以 100 年 10 月 14 日府都新字第 10031724900 號函送到會。

五、申請單位：臺北市政府（都市發展局）。

#### **決議：**

- 一、本案如合併後之更新單元其環境貢獻度優於原個別更新單元所能提供之環境貢獻，且合併後之更新單元，仍符合更新單元劃定基準及環境評估指標，則本會原則亦同意相鄰 2 個以上更新單元合併為 1 個更新單元。
- 二、惟本次市府所提通案處理原則，仍有部分法令尚須進一步釐清，請市府再就合併過程相關法令解釋是否可行、行政操作上是否會影響原個別更新單元權益關係人之權益等議題再作檢討。

#### **伍、散會（12 時 30 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629次委員會議 |      |       |      |
| 時間：100年10月20日（四）上午9時00分  |      |       |      |
| 地點：市政大樓8樓西南區委員會會議室       |      |       |      |
| 主席：陳國仁 紀錄彙整：胡瓊           |      |       |      |
| 委員簽名                     |      | 委員簽名  |      |
| 陳副主任委員永仁                 | 陳永仁  | 李委員素馨 | 李素馨  |
| 陳委員小紅                    | 陳小紅  | 洪委員鴻智 | 洪鴻智  |
| 張委員桂林                    | (請假) | 林委員楨家 | (請假) |
| 陳委員武正                    | (請假) | 吳委員政吉 | 吳政吉  |
| 陳委員宏宇                    | 陳宏宇  | 陳委員春銅 | 陳春銅  |
| 姚委員仁喜                    | 姚仁喜  | 邱委員大展 | 邱大展  |
| 邊委員泰明                    | 邊泰明  | 陳委員雄文 | 陳雄文  |
| 曾委員成德                    | (請假) | 林委員志盈 | 林志盈  |
| 吳委員清輝                    |      | 李委員成亨 | 李成亨  |
| 蘇委員瑛敏                    | 蘇瑛敏  | 吳委員盛忠 | 吳盛忠  |

| 列席單位           | 職稱    | 姓 名         | 聯絡電話     |
|----------------|-------|-------------|----------|
| 財政局            |       | 林建祥 謝明聰     |          |
| 都市發展局          |       | 郭可寧 郭明輝 麻匡復 |          |
| 交通局            |       | 杜怡和         |          |
| 產業發展局          |       | 許建光         |          |
| 都市更新處          |       | 徐燕興 黃如夢     |          |
| 新工處            | 副地工程司 | 陳一成         |          |
| 公園處            | 科長    | 符必剛         | 22811025 |
| 水利處            |       | 鄧俊 蔡冠       |          |
| 政風處            | 股長    | 侯彥坤         |          |
| 臺鐵管理局          |       |             |          |
| 國有財產局<br>北區辦事處 |       |             |          |
| 房角石資產公<br>司(股) |       |             |          |
| 新北市財政局         |       |             |          |
|                |       |             |          |
|                |       |             |          |
| 本會             |       | 李冠廷         | 劉雲英      |
|                |       | 張國良 蔡國      |          |