

臺北市都市計畫委員會第 794 次會議紀錄

時間：中華民國 111 年 6 月 23 日（星期四）下午 2 時

地點：視訊會議(Cisco Webex Meetings)

主席：彭振聲兼主任委員

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：

審議事項

- 一、訂定臺北市士林區-2-捷運 Y26 站北側暨華榮市場周邊更新地區都市更新計畫案
- 二、變更臺北市中正區公園段一小段 19 地號等土地地區商業用地、人行步道用地及道路用地為地區商業用地、綠地用地及道路用地細部計畫案
- 三、「變更臺北市士林區都市計畫（配合陽明教養院改建）機關用地為社福及機關用地主要計畫案」及「擬定臺北市士林區至善段四小段 154 地號社福及機關用地細部計畫案」
- 四、「變更臺北市南港區都市計畫機關用地為社福及機關用地（配合光華社會住宅興建工程）主要計畫案」及「擬定臺北市南港區新光段一小段 95-2 地號等社福及機關用地細部計畫案」

壹、審議事項

審議事項一

案名：訂定臺北市士林區-2-捷運 Y26 站北側暨華榮市場周邊更新地區都市更新計畫案

案情概要說明：

- 一、辦理單位：臺北市政府
- 二、法令依據：都市更新條例第 5 條
- 三、計畫緣起

配合本市長期發展願景，市府針對全市更新地區進行全面檢討，並於 107 年 12 月 10 日發布實施「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」，本案即以該計畫案所劃定之「士林-2 捷運 Y26 站北側暨華榮市場周邊更新地區」為基礎，就公辦都更、水圳紋理保留、街區再生願景等地方再生議題，依都市更新條例第 5 規定擬訂都市更新計畫，以引導地區都市更新再開發。

四、更新地區範圍、面積及權屬

- (一) 本更新地區北起文林路 594 巷，西臨文昌路，南臨中正路，東界中山北路五段。
- (二) 面積 12.58 公頃。
- (三) 使用分區：

空間區分	使用分區
淡水捷運線西側至 文林路之間	第一種商業區
	停車場用地
淡水捷運線東側、前街、中山北路五段所圍 地區	第一種商業區
	第一種商業區(特)(原 屬第三之二種住宅區)
	第一種商業區(特)(原 屬第三種住宅區)
前街以北至河堤	第三種住宅區
中正路以北沿線(文昌路至文林路 之間)	第三種商業區(特)(原 屬第三之一種住宅區)

文林路、美崙街、文昌路所圍地區	第三種住宅區
士林稅捐稽徵處	機關用地
華榮市場	市場用地
華聲公園	公園用地

(四) 土地權屬及建物權屬

1. 土地權屬：本更新地區以私有地為主，面積約 11.91 公頃，佔 94.67%；公有地面積約 0.67 公頃，佔 5.33%。
2. 建物權屬：建物以私有為主，區內共有 2 處公有建物，為華榮市場及臺北市稅捐處士林分處與國稅局士林稽徵所。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽

(一) 本案自 111 年 4 月 6 日起至 111 年 5 月 5 日公開展覽 30 天，並以 111 年 3 月 29 日府都新字第 11160042274 號函送到會。

(二) 市府於 111 年 4 月 25 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：共 5 件。

決議：

一、本案有關建議配合歷史紋理開闢之計畫道路，圖示方式請再作修正，以保留未來路型調整之彈性，其餘依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

二、公民或團體陳情意見依市府會議當日簡報之回應說明辦理。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	訂定臺北市士林區-2-捷運 Y26 站暨華榮市場周邊更新地區都市更新計畫案		
編號	1	陳情人	李○琬
位置	<p>中正路 212 巷與(Y26 北側出口)之關係</p> 		
訴求意見與建議	<p>動線/開放空間(綠地)/土地利用</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 中正路 212 巷三弄/七弄通往 Y26 之動線根本無法通行，五弄的綠帶空間無論往東無法穿越到中山北路，往西更無法通往 Y26 之捷運出口。 2. 本區塊(中山北路/中正路/文林路/美崙街/前街)之商業區之使用與其他區塊之住宅區之建物及土地使用功能看不出有任何不同(除了容積不同外)。 3. 土地使用分區 不知規劃小組是否注意到此區塊之建築物僅有不到 10% 是南北向配置(僅臨中正路及 212 巷內之住宅)，這對居住品質是很不良的，如何改變這種配置方式及針對商業區及住宅區的土地使用分區做出更合理可行的準則，實在刻不容緩。 4. 綠地計畫 		

此區塊最大綠地為美崙公園及總統官邸，如何串聯區塊內之步行動線/綠地空間/公共設施/防災防洪才是真正要實地了解，才能落實規劃需求。不可隨便畫幾條線就可交差之事。

5. 交通動線

本區塊的巷道僅中正路 212 巷是八米的雙車道勉強通行，其他均六米以下的單行道，要如何解決，影響交通及人行步道甚鉅，請審慎處理改善，否則全做白工。

6. 我了解各位公務人員的辛勞，但要有成就感，一定要有挑戰，要克服困難。

*公告時間太短(根本不是四月初至五月中)。

*未事先透過里長告知規劃內容，無法在現場馬上陳情訴求。

*規劃不是紙上談兵，隨便畫線標示而已，而是須實地與居民溝通。

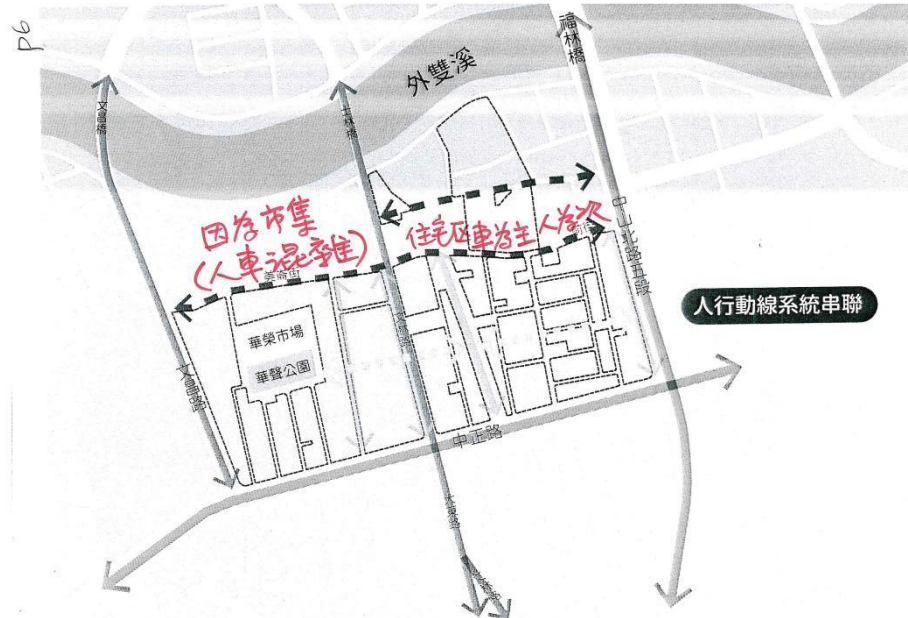
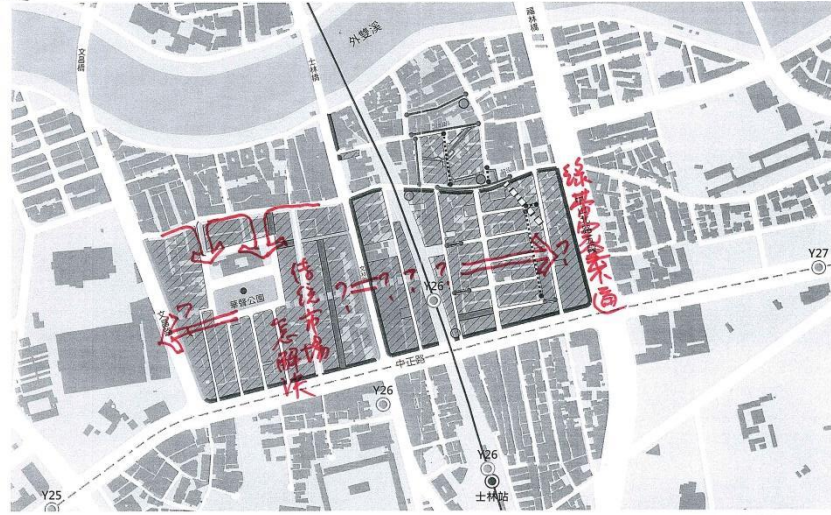
*規劃者的實務經驗，影響一個區域或城市、鄉里未來的發展影響甚鉅，不得不慎。

*如果可能可否請給予一些時間讓我親自參與規劃小組，當面溝通解說，當有助於了解此規劃之問題所在，否則這種規劃準則實在看不出來有任何正面助益。



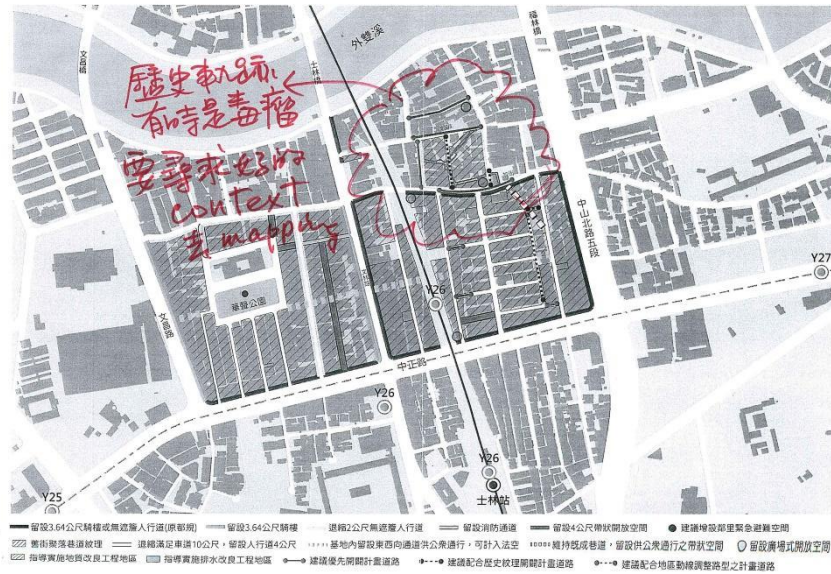
具具放展來市情心圖

討論區內土地利用、公共設施、交通運輸及都市防災四大面向，研擬應對指導策略。



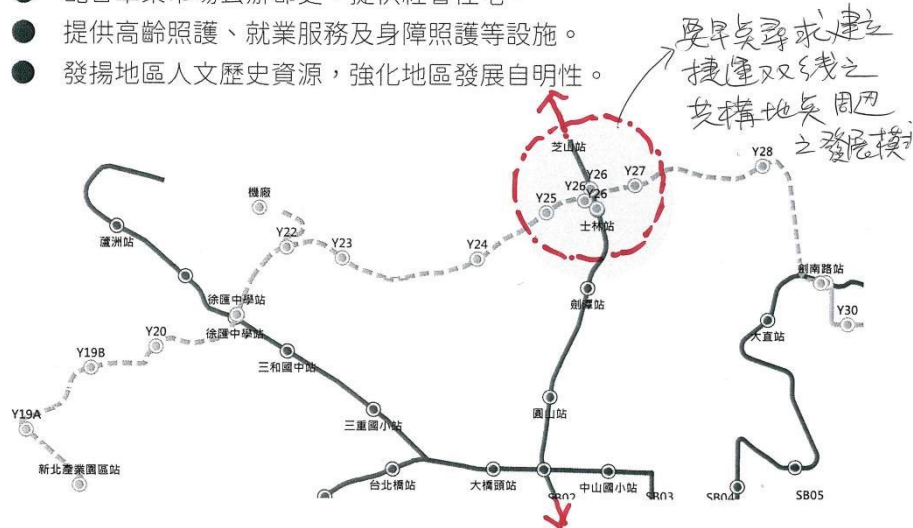
具具放放來不情心回

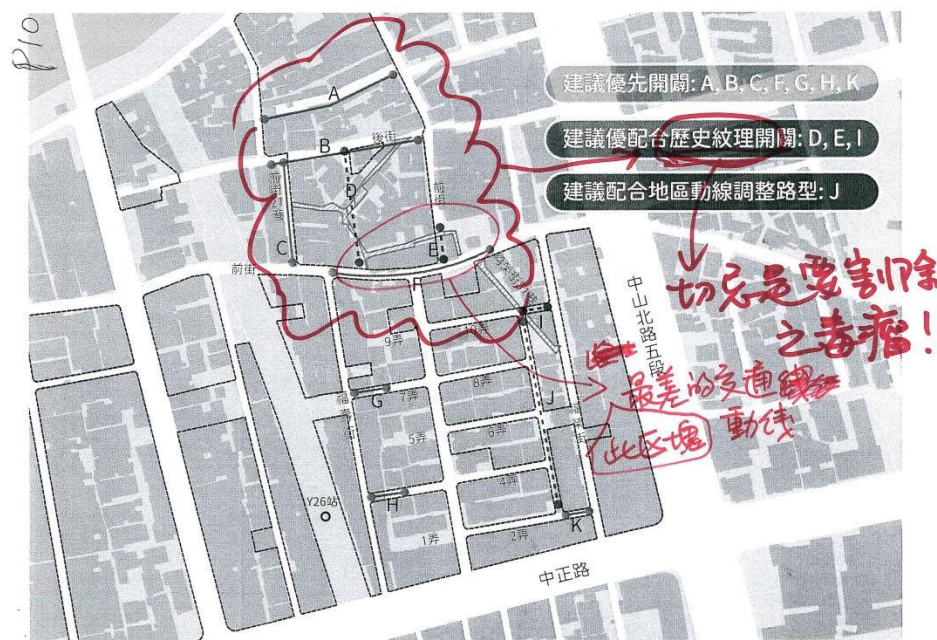
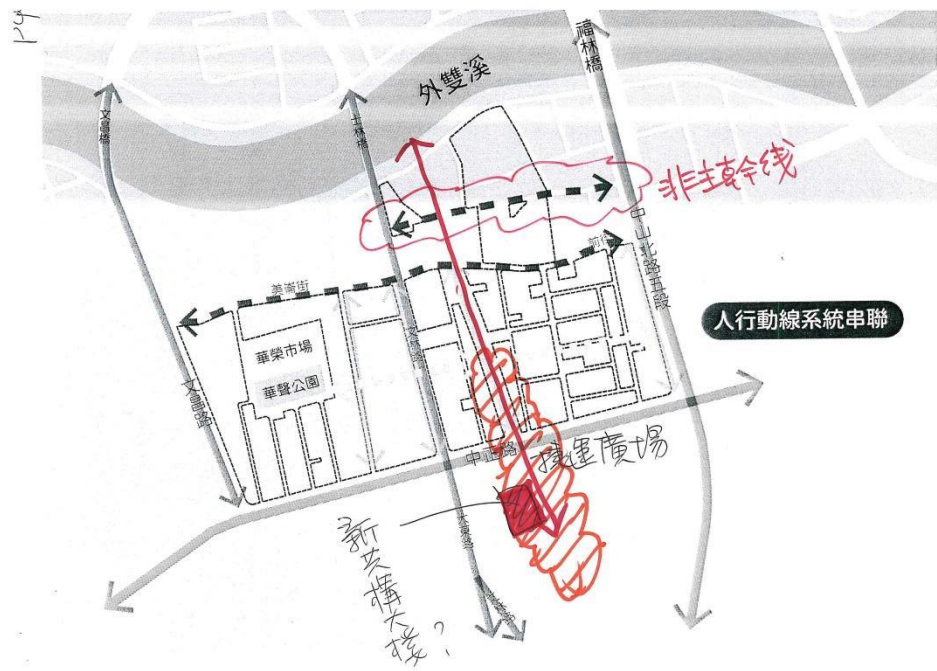
討論區內土地利用、公共設施、交通運輸及都市防災四大面向，研擬應對指導策略。



20

- 配合北環線建設計畫及TOD發展。
- 配合華榮市場公辦都更，提供社會住宅。
- 提供高齡照護、就業服務及身障照護等設施。
- 發揚地區人文歷史資源，強化地區發展自明性。





	<p> ■ 士林-2 公劃更新地區 ■ 防災公園 ■ 避難收容場所 ● 建議增設鄰里緊急避難空間 ■ 狹小搶救不易巷道 ←→ 鄰里型救援銜接路線 </p>
<p>市府 回應說明</p>	<p>一、有關中正路 212 巷三弄、七弄、五弄之東西向動線無法通行一事，因應本地區既有多條南北向道路，缺乏東西向動線串聯，本計畫指導該範圍內街廓在更新後優先開闢計畫道路、或留設東西向通道供公眾通行，以確保本地區更新後之環境品質，惟實際建築及通道配置仍應以未來事業計畫審議結果為準，相關規劃請詳本案計畫書頁 39、圖 40。</p> <p>二、有關「本區塊之商業區之使用與其他區塊之住宅區之建物及土地使用功能看不出有任何不同」一節：經查該地區係士林區早期發展地區，於本府 59 年 7 月 4 日府工二字第 29248 號公告實施「為陽明山管理局轄區主要計畫乙案」劃設為商業區前，業有房舍興築完成。該等房舍興建時尚無都市計畫土地使用分區之指導及管制；惟該地區現已發布都市計畫作為土地使用之指導，其土地使用分區包含「第一種商業區」、「第三種住宅區」、「第三之二種住宅區」及「第一種商業區(特)(原屬第三種住宅區)」等，依本市土地使用分區管制自治條例規定，住宅區及商業區之使用及建築業有不同之定位及規範。</p> <p>三、有關此地區之建物配置、步行動線及綠地串聯、狹小道</p>

	<p>路改善等陳情意見(陳情意見第 3~5 點)，說明如下：</p> <p>(一) 查本市土地使用分區管制自治條例業訂有建築物之寬度及深度、院落退縮及高度比等規定，先予敘明。</p> <p>(二) 本案都市更新計畫之訂定，經綜合考量地區土地及建物環境狀況、街道歷史紋理、交通及防救災動線、公共及公益設施等需求，並辦理地方工作坊蒐集在地居民意見後，就地區應優先開闢計畫道路、防救災空間及動線、未來都市更新建物退縮、開放空間留設、優先提供公益設施等面向提出相關指導建議，引導更新後建築及街道環境適宜發展；惟實際建築規劃配置仍應以後續事業計畫審議結果為準。相關規劃請詳本案計畫書頁 39、圖 40。</p> <p>四、有關所陳未實地了解及未實際與地方溝通一節，查本案都市更新計畫之訂定，業綜合考量地區交通、人行動線、公共設施資源等需求，並辦理多場地方工作坊蒐集在地居民意見後，制定因地制宜之計畫構想。</p> <p>五、有關所陳「公告時間太短及希望當面溝通」等情事，本市都市更新處業於 111 年 5 月 19 日北市都新企字第 1116013394 號函先行回復陳情人，摘要如下：</p> <p>(一) 有關公告時間太短一事，查本案係依都市更新條例第 9 條及都市計畫法第 19 條等規定，於 111 年 4 月 6 日至 5 月 5 日辦理公開展覽 30 日，並於 111 年 4 月 25 日召開公展說明會供民眾參與討論。</p> <p>(二) 有關當面溝通說明一事，後續於本市都市計畫委員會審議時，將通知有提出書面意見之陳情人到場旁聽，並得登記進場發言，相關審議會議訊息將另行通知。另已提供本案承辦人聯絡方式供陳情人詢問相關計畫內容。</p>
委員會 決議	<p>一、本案有關建議配合歷史紋理開闢之計畫道路，圖示方式請再作修正，以保留未來路型調整之彈性，其餘依公</p>

	<p>展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、公民或團體陳情意見依市府會議當日簡報之回應說明辦理。</p>		
編號	2	陳情人	翁○菁
位置	<p>士林區美德街周邊</p> 		
訴求意見 與建議	<p>救援道路退縮對原有住戶申請都更影響：</p> <p>美德街臨捷運 Y26 出口，對一地下化的捷運出口，其申請改建時地質及樓層高度限制有影響，政府對原有住戶的補償為何？</p>		
市府 回應說明	<p>一、查美德街屬本府消防局列冊之搶救不易狹小巷道，本計畫經考量防救災需求，建議未來以建築退縮方式補足防救災動線寬度，非擴大都市計畫道路寬度；另個案未來實際辦理都市更新時，亦得依都市更新條例等相關規定申請容積獎勵等優惠，惟實際建築規劃及容積獎勵內容仍應後續事業計畫審議結果為準。</p> <p>二、另查美德街位於捷運 Y26 站出入口 A 之左側巷內，並無捷運設施穿越上空或地下之情形，故無相關補償之法令可茲適用；對於未來申請改建時則需依「大眾捷</p>		

	運系統兩側禁建限建辦法」相關規定辦理。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	3	陳情人	舊佳里里長
訴求意見 與建議	住宅區提高容積率，以利都更計畫讓里民意願提高。		
市府 回應說明	<p>一、有關建議提高容積率一節，本府為促進土地資源合理運用，維持地區優良生活環境，並避免地區使用強度過高而影響當地居住環境品質，基於地區環境容受力及全市性一致性之標準，不宜任意提高土地使用分區之強度。</p> <p>二、另考量容積率係屬公共財，涉及社會公平、環境品質及全市性通案原則，建議循都市更新條例或都市危險及老舊建築物加速重建條例等法令取得容積獎勵。</p>		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	4	陳情人	邱○明
訴求意見 與建議	配合都市計畫範圍，提高容積率。		
市府 回應說明	同編號-3 陳情意見市府回應說明。		
委員會 決議	同編號 1。		

編號	5	陳情人	許○吉
位置	士林區美德街周邊 		
訴求意見 與建議	有關美德街配合消防要道擴大道路寬度，考量未來都更住戶權利，請增加建蔽率或有優惠專案。		
市府 回應說明	<p>一、查美德街屬本府消防局列冊之搶救不易狹小巷道，本計畫經考量防救災需求，建議未來以建築退縮方式補足防救災動線寬度，非擴大都市計畫道路寬度；另個案未來實際辦理都市更新時，亦得依都市更新條例等相關規定申請容積獎勵等優惠，惟實際建築規劃及容積獎勵內容仍應後續事業計畫審議結果為準。</p> <p>二、另有關建蔽率仍應依臺北市土地使用分區管制自治條例及都市計畫規定辦理。</p>		
委員會 決議	同編號 1。		

審議事項二

案名：變更臺北市中正區公園段一小段 19 地號等土地地區
商業用地、人行步道用地及道路用地為地區商業用地、
綠地用地及道路用地細部計畫案

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 3 款、都市更新條例第 20 條(108 年 1 月 30 日修正公布後為第 35 條)
- 三、計畫緣起：

本計畫區都市更新實施者依都市更新條例相關規定擬具都市更新事業計畫案，於 101 年 6 月 14 日報核，為利更新整體規劃，實施者擬廢除更新單元內未徵收開闢之 4 公尺寬計畫道路(中山北路一段 26 巷)，市府(更新處)依都市更新條例規定協助提出細部計畫變更案，前經提 104 年 12 月 28 日本會第 680 次會議審議決議退回市府進行相關檢討後，再另依程序辦理。

案經市府與更新實施者再作檢討後，調整都市更新事業計畫範圍，並依據本市配合都市更新辦理都市計畫變更，公共設施用地總面積於變更前後一致之通案處理原則，規劃將中山北路一段 26 巷道路用地變更為地區商業用地，西側 4 公尺寬之計畫道路拓寬 2 公尺為 6 公尺寬後，另於南側留設等面積之綠地用地。本案屬都市更新條例第 35 條規定配合更新辦理之都市計畫變更，市府爰依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理細部計畫變更。

- 四、計畫範圍與權屬：

(一) 本計畫區位於中正區中山北路一段以西、中山北路一

段 34 巷以南、中山北路一段 8 巷以北及以東所圍街廓之部分道路用地、人行步道用地及部分地區商業用地。

(二) 面積約 2,927 平方公尺。

(三) 土地權屬：全為私有土地。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽：

(一) 本案市府自 108 年 1 月 25 日起至 108 年 3 月 5 日公開展覽 40 天，並以 108 年 1 月 24 日府都規字第 10760370034 號函送到會。

(二) 市府於 108 年 2 月 20 日召開公展說明會。

七、本案審議歷程：

(一) 本計畫區前經市府配合實施者更新事業計畫需要，依當時都市更新條例第 20 條規定申請個案變更，經提 104 年 12 月 28 日本會第 680 次委員會議：

1. 決議：

(1) 案經綜整各位委員及周邊相關權利人之意見，均非反對都市更新，而是依實施者所提擬變更整併計畫範圍內中山北路一段 26 巷道路用地及廢止 34 巷既成巷道後，經交通局、消防局及工務局等權管單位表示，其對車站地區整體交通系統和地區消防救災等具相當之影響，認為該區道路不宜逕為廢巷但道路係有調整空間，另該區都市更新涉及區內外民眾之權益，亦有整合之困難性。本案僅進行計畫範圍內 26 巷、34 巷的道路用地變更和整併仍有所不妥，故全案退回市府進行相關檢討後，再另依程序辦理。

(2) 本案究其原因在於缺乏都市更新計畫地區的計畫指導綱領，請市府行政部門主動就北平西路、中山北路一段、中山北路一段 8 巷所圍街廓優先提出地區行政指導：

- i. 明確表明都市更新地區的行政指導，包括交通、消防及上下水道管線的興闢等，如目前實施者所提更新計畫範圍如需先行實施，其有關附帶條件為何，應先行提列。
- ii. 原則同意行政機關進行都市更新的分期、分單元執行計畫，並請詳列與環境相對應之準則和條件。
- iii. 針對都更的環境設計準則及計畫條件，建議市府可考慮基於公共利益之必要，進行容積之調整及沿街騎樓設置之條件放寬或型式之變動。

(3) 公民或團體陳情意見審決同決議。

2. 附帶決議：前項依都市更新計畫所授權之行政指導計畫，請市府發展局於 6 個月內續提本會報告相關進度。

(二) 市府依前開會議決議，擬具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，並提 105 年 9 月 8 日本會第 696 次委員會議報告。

(三) 惟更新案實施者針對前開行政指導計畫有關計畫道路留設、人行空間留設等規定，認有窒礙難行之處，經再提 106 年 11 月 23 日本會第 719 次委員會議研議，意見如下：

1. 本案前經提本會 104 年 12 月 28 日第 680 次委員會議審議決議退回市府再進行相關檢討(包括全區交通

系統、消防救災動線等)，並於 105 年 9 月 8 日第 696 次會議提會報告行政指導計畫，歷經多次會議討論及府內單位討論共識，本次會議委員所提建議，提供市府及更新案實施者納入計畫參考。另本案如後續開發並須符合以下幾點原則：

- (1) 本計畫區東西向通路具有通行迴路功能，有留設之必要性，故本案原則同意取消 26 巷之道路用地，另 34 巷得不變更為道路用地，惟建議應留設淨寬達 4 公尺以上供車行使用之基地內通路，且應 24 小時開放供通行，不得約定專用，並列入建照載記。
- (2) 為維護更新地區及周邊之環境品質，本案仍應依都市更新施行細則第 12 條規定，及本市配合都市更新辦理都市計畫變更之通案處理原則，變更後之公共設施用地面積不得減損，故案內變更計畫道路用地部分，建議應等面積劃設為本地區所需之公共設施用地(如以道路用地、公園用地、廣場用地等公共設施用地補足)，不宜改以代金繳納。
- (3) 東側鄰接中山北路一段部分，應自基地線退縮留設 4 公尺以上開放空間，並應銜接至基地南側，與市府既有 3 公尺人行道系統一併整合規劃設計；至於退縮留設之形式(騎樓、無遮簷或有遮簷人行道等)則不予限制，以保留其設計彈性。

2. 本案前於 104 年 12 月 28 日提本委員會第 680 次委員會議審議過程，周邊地區居民對本計畫區開發所造成之交通動線、消防救災、以及希望本案鄰近地區整併開發等議題(包括北側中本大樓現場所提之書面陳

情意見)仍有諸多建議，故本案後續請市府再協助更新案實施者與計畫區內及周邊地區居民妥善溝通(包括應詳予說明不影響周邊地區劃設更新單元之權益等)，並評估市民所提建議方案之可行性。

(四) 案經更新案實施者依前開行政指導計畫指導，並配合道路開闢擴大更新單元範圍，市府都市更新處協助調整細部計畫後，於 108 年 1 月 25 日辦理公開展覽並提會審議，經提 108 年 3 月 21 日本會第 744 次會議審議決議：請市府協調實施者就人行及車行交通系統、防救災動線、綠地留設型式與位置之適切性等議題，連同委員所提意見以及公民團體陳情訴求，再作周全評估檢討，另有關之前相關協調研商等歷程資料亦請一併提送到會以續行審議。

(五) 本計畫區西側編號 A12、A14 街廓進行之都市更新事業計畫，擬配合更新辦理細部計畫變更，市府更新處就變更草案(「變更臺北市中正區公園段一小段 1-22 地號等土地地區商業用地、人行步道用地為道路用地、地區商業用地細部計畫案」)及地區整體交通系統規劃構想先提 111 年 2 月 10 日本會第 788 次會議研議，研議意見：

1. 本案原則同意依市府所提研議內容，後續依法定程序辦理。
2. 本計畫區位處西區門戶計畫內，有關委員所提地區車行、人行動線系統規劃、北向與捷運線形公園、東向與華山地區之人行空間串聯、門戶意象景觀塑造，以及大眾運輸導向(TOD2.0)的落實等，請市府

整體考量後於後續相關都市計畫案件法定程序，以及都市更新審議過程妥予處理。

- (六) 本案市府依本會第 744 次會議決議，並配合西側鄰地都市更新規劃，以 111 年 4 月 27 日府授都規字第 1113030972 號函送修正資料到會提請續審。

八、公民或團體意見：共 12 件。

決議：

- 一、本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。有關本案周邊整體交通動線，市府已透過行政指導計畫及中正區通盤檢討，並協調西側鄰地都更案未來併同辦理細部計畫變更，將南北向中山北路一段 8 巷拓寬為 8 公尺並銜接至北平西路，有關西側鄰地都市計畫變更作業，請市府加速辦理，以改善地區道路系統。另為維護公共利益，本案應依本市配合都市更新辦理都市計畫變更之通案處理原則，變更後公共設施用地面積不減少，故綠地仍應保留，不得以繳交代金方式辦理。
- 二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。
- 三、本案係配合都市更新事業計畫辦理都市計畫變更，涉及分區及用地調整，後續如採權利變換方式，應俟都市更新權利變換計畫審議確定後再行公告實施。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	變更臺北市中正區公園段一小段 19 地號等土地地區商業用地、人行步道用地及道路用地為地區商業用地、綠地用地及道路用地細部計畫案		
編號	1	陳情人	張○淦、呂○珠、徐邱○燕、游○盈、曾○、吳○明、鄭○雄、劉○豐、鍾○光、楊○杰、武○林、張○佑、張○宏、柯○庸、張○敏、鍾余○香、鍾○華、建○印書股份有限公司、張○克、李○婕、林○秀、朱○蘭、林○玲、林○流、范○姿、范○玉、范○燦、范○智、范○堯、范○舜、范○齡、范○鍊、張○旭、張○雯、蘇○英、姜○森、張○榮(不同意廢巷)、張○傳(不同意廢巷)、劉○祥、戴○生
訴求意見與建議	<p>我們是一群住在中山北路一段 8 巷、26 巷、34 巷的居民，請大有為政府的都市計畫委員會，尊重民意勿淪為圖利他人的幫兇。</p> <p>中山北路一段 26 巷係一條已通行數十年是居民賴以逃生之主要計畫道路，中山北路一段 8 巷為死巷，一段 34 巷為狹小之既成道路，全部居民均以 26 巷都市計畫道路為唯一主要出入動線，如果同意廢除計畫道路或改道，那將來居民的公共安全誰來負責？是以堅決反對變更都市計畫廢除都市計畫道路或改道。</p>		
108 年 3 月第 1 次市府回應說明	<p>本案經提 106 年 11 月 23 日本市都市計畫委員會第 719 次會議研議本計畫區東西向通路具有通行迴路功能，有留設之必要性，故本案原則同意取消 26 巷之道路用地，另 34 巷得不變更為道路用地，惟應留設淨寬達 4 公尺以上供車行使用之基地內通路，且應 24 小時開放供通行，不得約定專用，並列入建照載記。為使 34 巷之車行動線能順接 8 巷之計畫道路，34 巷及 8 巷交界，更新單元內之人行步道用地配合變更為道路用地，將可使本計畫區及周邊居民以 8 巷及 34 巷作為主要出入動</p>		

	<p>線。為維持公共設施用地服務水準之一致，本計畫區西側計畫道路寬度 4 公尺之中山北路一段 8 巷（部分）拓寬為 6 公尺寬，以改善區內交通及救災動線。</p>
<p>111 年 4 月 第 2 次市府 回應說明</p>	<p>一、有關本計畫區內交通動線意見(中山北路一段26巷)之回應請詳參編號1市府第1次回應說明。</p> <p>二、有關本計畫區內交通動線意見，說明如下：</p> <p>（一）中山北路一段8巷：本案經提108年3月21日本市都市計畫委員會第744次會議審議後，與鄰地案實施者共同配合拓寬南北向中山北路一段8巷為8公尺計畫道路(註：本計畫範圍內，向東側拓寬2公尺)；並與北側東西向北平西路連接，滿足地區原有道路迴路系統及建築基地北側東西向通行動線需求。</p> <p>（二）中山北路一段34巷：本案經提106年12月23日第719次委員會議研議，本計畫區東西向通路具有通行迴路功能，有留設之必要性，故本案原則同意取消26巷之道路用地，另34巷得不變更為道路用地，惟建議應留設淨寬達4公尺以上供車行使用之基地內通路，且應24小時開放供通行，不得約定專用，並列入建照載記。惟實施者於本次提會已併同鄰案(A12、A14街廓)更新事業計畫之構想，就 A10、A11、A12、A14全街廓之動線系統進行檢討，後續中山北路一段8巷 L 型道路，將往北延伸銜接至北平西路，與中山北路構成一完整之單向迴路系統，可取代並優化26巷交通系統功能；另在整體道路寬度部分，中山北路一段8巷南北向道路寬度配合本案(西側)及鄰地(東側)各變更2公尺道路用地，可達8公尺計畫道路寬度，東西向部分，本案計畫範圍南側亦預留2公尺與道路順平，鄰接寬度可達6公尺。依實施者於本次所提動線系統方案，考量足以替代中山北路一段34巷之迴路功能，建請委員會採納本次提會方案。</p>
<p>委員會</p>	<p>一、本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會</p>

決議	<p>議資料之修正對照表修正通過。有關本案周邊整體交通動線，市府已透過行政指導計畫及中正區通盤檢討，並協調西側鄰地都更案未來併同辦理細部計畫變更，將南北向中山北路一段 8 巷拓寬為 8 公尺並銜接至北平西路，有關西側鄰地都市計畫變更作業，請市府加速辦理，以改善地區道路系統。另為維護公共利益，本案應依本市配合都市更新辦理都市計畫變更之通案處理原則，變更後公共設施用地面積不減少，故綠地仍應保留，不得以繳交代金方式辦理。</p> <p>二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。</p> <p>三、本案係配合都市更新事業計畫辦理都市計畫變更，涉及分區及用地調整，後續如採權利變換方式，應俟都市更新權利變換計畫審議確定後再行公告實施。</p>		
編號	2	陳情人	許○昌
訴求意見與建議	<p>中山北路一段 26 巷這條巷道一般情況下除了我們改建基地內的人，誰會刻意從北邊或是南邊走到我們這條中間，把 26 巷當作對外進出的主要道路？整天進進出出這條巷道的也就居住在這條巷道兩旁的居民占多數，這條 26 巷從頭到尾也不過 120 幾公尺然後跟 8 巷相接變成 T 字形的巷道。</p> <p>第一、汽車也根本不可能從這條道路走到北平西路或忠孝西路去，甚至到北平西路還有高低落差的問題。</p> <p>第二、頂多就是我們裡面有做生意的人開車從 26 巷口進去再倒車出來，連迴轉都不可能。</p> <p>第三、臺北市的通盤檢討也沒有把我們不合理的道路廢除。</p> <p>這條 26 巷原本是我們地主通行的既成巷道，現在被市政府劃成計畫道路後市政府既沒來徵收、現況也沒有 4 公尺來發揮計畫道路應有的功能！如果當初市政府做的這些規劃都無法達成，是不是應該把我們的計</p>		

	<p>畫道路變回既成巷道就好了?不然我真的不懂這條道路當初劃設成計畫道路的用意何在?</p> <p>建議:</p> <p>一、中山北路一段34巷離北平西路過近，留一條私設車道在34巷出入實在太危險，建議保持人行通行就好。</p> <p>二、中山北路一段8巷連接中山北路與公園路，是最主要之交通幹道，應優先開闢;天成飯店的停車入口早於都市計畫就存在，8巷應利用北側交通用地未建築的空地，略調整8巷末端位置，使8巷真正能貫通，而非訂一個既成大樓要拆除坡道停車入口，卻不可行的錯誤都市計畫。</p> <p>三、地區交通系統應以東西向之中山北路一段8巷及南北向之忠孝西路一段29巷構成主要地區道路系統，避免中山北路產生過多破口。</p> <p>四、區域內現況無實際通行功能(4公尺以下通道、不必要之囊底路或過度曲折之Z字型道路)，應檢討廢除。</p> <p>五、騎樓部分:應該規劃周遭人行步道或開放式的廣場或空間然後種樹、花、草來美化這邊的環境，中山北路本來就蠻寬闊的，基地也在行政院的对面，規劃成開放廣場種些花草樹木跟對面行政院的路樹有個相互呼應，視覺上也比較舒服有整體性。而且也可以帶動台北車站附近的環境美化。</p>
--	---

108 年 3 月 第 1 次市府 回應說明	<p>一、有關本計畫區內交通動線意見之回應請詳參編號 1 市府回應說明。</p> <p>二、中山北路一段 8 巷至公園路側（含天成飯店北側等）以及忠孝西路一段 29 巷非屬本計畫範圍，惟本計畫區西側及南側之中山北路一段 8 巷可與中山北路一段 34 巷所留設之通路形成一車行迴路，作為本計畫區之主要交通動線。</p> <p>三、有關案址及周邊計畫道路之功能，除可開闢供作出入通行使用外，係供建築基地指定建築線使用，爰計畫道路在考量鄰近基地出入下，尚無法逕為廢除。</p> <p>四、本案建築基地東側鄰接中山北路一段部分，應自基地線退縮留設 4 公尺以上開放空間，並應銜接至基地南側，與市府既有 3 公尺人行道系統一併整合規劃設計，未有留設騎樓之規定。</p>		
111 年 4 月 第 2 次市府 回應說明	<p>一、有關本計畫區內交通動線意見之回應請詳參編號 1 市府第 2 次回應。</p> <p>二、有關案址及周邊計畫道路之功能及未有留設騎樓之回應請詳參編號 2 市府第 1 次回應說明三、四。</p>		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	3	陳情人	溫○
訴求意見與 建議	<p>一、依據這次之計畫案，其中提到都更處建議把中山北路 1 段 26 巷之計畫道路用地，改為商業用地。</p> <p>二、據查中山北路 1 段 26 巷早在 70 年前之日據時代，一直就是既成巷道，光復後，臺北市政府遷移（向東遷）臺北火車站時，89 年擬定「臺北車站東南側細部計畫特定區」，計劃把 26 巷拓寬，作為交通、防災要道，並作為 A10 地區與 A11 地區更新時之街廓分界，所以，才把巷道單側、部分私有土地「逕為分割成計畫道路用地」，以便將來拓寬巷道。為此事，政府無償徵收本人所有之商業用地 8 平方公尺作為「逕為分割都市計畫道路用地」。</p>		

	<p>三、依據這次會議之資料，都更處同意為了楊昇建設股份有限公司之都更案，將把中山北路1段26巷給廢掉，都市計畫道路用地變更為商業建築用地。而本人在26巷、被逕為分割之計畫道路用地，政府就應該註銷該計畫道路之地號，恢復為商業用地並歸還給原所有權人，用來參加都更之權利變換分配，才符合公平、正義與真理。</p> <p>四、楊昇公司所持有之臺北車站東南角更新地區之既成巷道，如今，倘若市府同意把中山北路1段26巷廢巷，一整條巷子之土地，改為商業用地，以利都更實施者。而本人僅僅只是懇請政府歸還被逕為分割之8平方公尺土地，因為既然不再作拓寬巷道之用，89年被市府逕為分割之理由已經不復存在，所以，把徵收之土地歸還予原土地所有權人，以便用來參加都更之權利變換計畫，乃是合理之要求，料想貴委員會應會首肯才對。</p> <p>五、倘若政府既廢巷，又不歸還被以「作為都市計畫道路土地」而徵收之私有土地，則本人將不得不以市府為對象，提起訴願、行政訴訟及國家賠償等，以司法來救濟行政之不當措施。</p>
<p>108 年 3 月 第 1 次市府 回應說明</p>	<p>一、查中山北路一段26巷係於本府67年2月21日府工二字第45662號公告實施「擬訂臺北火車站附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫」案內劃為4公尺寬計畫道路迄今。</p> <p>二、有關中山北路一段26巷道路用地範圍辦理逕為分割一節，經查本府相關單位迄今未辦理徵收，都市更新單元範圍內之私有土地皆可依核定後之事業計畫及權利變換計畫參與都市更新，尚無損及土地所有權人參與之權利，請諒察。</p> <p>三、更新單元內土地參與都市更新權利變換價值係以權利變換計畫報核時所訂評價基準日之土地使用分區估算，爰應以變更前之土地使用分區辦理，有關權利價值計算係屬都市更新審議事項，不涉及本案計畫內容調整。</p>

111 年 4 月 第 2 次市府 回應說明	有關中山北路一段 26 巷道路用地範圍辦理逕為分割及都市更新權利變換之回應請詳參編號 3 市府第 1 次回應說明。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	4	陳情人	李○華
訴求意見與 建議	<p>一、不同意中山北路一段34巷讓車子通行，因為34巷為既成巷道卻讓車子通行，如果有車子違規停車，因為是私設通路，公部門也無法處理或拖吊。且34巷與北平西路過近，容易產生交通危險之問題；建議保留34巷現有寬度，維持現有的人行動線。</p> <p>二、我們基地周邊已經有逸仙公園、華山草原以及大型的開放空間，現在要留設這麼小塊的綠地，在巷弄內根本也照不太到陽光、政府還要維護；而且臨中山北路也是開放空間，不建議留這塊綠地。</p> <p>三、通盤檢討應該將不合理的計畫道路廢除，中山北路一段26巷本來就不通，車子進去也只能倒車出來，完全沒有計畫道路該有的功能，不但沒有開闢也損及地主的權益，請在通盤檢討將中山北路一段26巷改成既成道路，還地於民。</p> <p>四、請市政府不要為了一群貪得無厭的鄰地地主，妨礙都市更新及西區門戶計畫，導致本區長久破舊的景觀。</p>		
108 年 3 月 第 1 次市府 回應說明	<p>一、有關本計畫區內交通動線意見之回應請詳參編號 1 市府回應說明。</p> <p>二、依本市都市計畫委員會第719次會議研議，為維護更新地區及周邊之環境品質，本案仍應依都市更新施行細則第12條規定，及本市配合都市更新辦理都市計畫變更之通案處理原則，變更後之公共設施用地面積不得減損。故變更道路用地部分之面積，除用以拓寬中山北路一段8巷（部分）為8公尺寬外，其餘面積以等面積劃設為綠地用地補足。</p> <p>三、有關計畫道路廢除之回應請詳參編號2市府回應</p>		

	說明3。		
111 年 4 月 第 2 次市府 回應說明	一、有關本計畫區內交通動線意見之回應請詳參編號1市府第2次回應。 二、有關計畫道路廢除之回應請詳參編號2市府第1次回應說明三。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	5	陳情人	黃○英
訴求意見與 建議	<p>我們這塊地從幾十年前說要改建到現在好不容易今天有揚昇來整合到這麼高的比例！這個案件從民國 101 年 6 月 11 日送件到今天 108 年 2 月，六年半的時間拖這麼久到今天才能做道路的公開展覽，這是很沒有效率的事情！我知道市政府有很多案子要處理，可是如果這麼長久下來我們人民每個案件都等的這麼辛苦，市政府及相關單位是不是應該檢討一下都更流程的效率？要不然台北市這麼多的老舊房屋要怎麼都市更新？居民的生活安全要如何有保障？</p> <p>中山北路一段 26 巷這麼狹小的巷弄跟未開闢的道路如果今天能藉通盤檢討及都更的機會改善也是對週遭居民安全的保障。大多數的鄰居們都很想要改建，房子這麼老舊，我的父母都八九十歲還要爬樓梯上上下下，整天提心吊膽，大家都不好過！我們這個案子是合法申請，請市府官員能把關盡快讓我們核定這個案子，讓我們有新房子住，改善居住環境、改善生活品質跟安全。我們這個基地的地主從一開始跟實施者討論都更的時候就是要求不要騎樓，如果未來新建物蓋了騎樓晚上有遊民、機車腳踏車亂停、流動攤販等等問題，這種情況不僅衍生管理的成本也容易有治安問題！地主都希望留設人行步道開放空間，附近像是晶華酒店、喜來登、台大醫院、監察院也都沒有騎樓，而且百分之百都是私有權人的土地，也請市政府尊重我們能擁有決定自己未來居住環境的權利！我極力建議留有開放的步道、廣場</p>		

	跟空間種樹木花草不僅美觀綠化也有環保的功能，這才是我們想要的居住環境！最重要的是救災方面能夠減少很多阻礙！		
108 年 3 月 第 1 次市府 回應說明	<p>一、有關本案後續辦理進度，查本更新案103年12月9日都市更新幹事會結論（略以）：「...俟都市計畫委員會與都市設計審議委員會審決，並依審決意見修正，於都市計畫委員會與都市設計審議委員會審決後45日內申請召開幹事複審會議。」，後續仍須經本市都市計畫委員會、本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會、本市都市更新及爭議處理審議會通過後方得以核定實施。</p> <p>二、有關留設騎樓問題之回應請詳參編號2市府回應說明4。</p>		
111 年 4 月 第 2 次市府 回應說明	<p>一、有關後續辦理進度之回應請詳參編號5市府第1次回應說明一。</p> <p>二、有關未有留設騎樓之回應請詳參編號2市府第1次回應說明四。</p>		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	6	陳情人	王○基
陳情地點	中正區公園段一小段 39 地號 台北市中正區中山北路一段 26 巷 2 號		

訴求意見與建議	<p>一、據本人了解，此變更都市計畫源自於民國101年6月申請的都市更新事業計畫案，本次都市計畫公开展覽資料說明將會廢掉中山北路一段26巷，本人持有土地和房屋為39地號就是面臨該26巷！廢除該巷對於周遭土地權益有非常重大影響，請問都市計畫廢掉26巷後，對於原有臨路地主的權益該如何保障？</p> <p>二、請問如果將來變更都市計畫通過了，預計在哪一個都市更新階段公告此變更都市計畫？</p> <p>三、請問如果都市更新案因故無法繼續進行，但變更都市計畫卻也已經公告，後續本次變更都市計畫將如何處理？</p> <p>四、本變更都市計畫案相較於都市更新案的土地面積範圍是否完全一樣？如果不一樣應該以哪一個為準？</p>
108年3月第1次市府回應說明	<p>一、有關本案參與權利變換權利基準之回應請詳參編號3市府回應說明3。</p> <p>二、有關本案都市計畫變更之核定時點一節，為確保都市更新事業推動之可行性及穩定性，後續將俟本案權利變換計畫審議完竣後，再行辦理細部計畫公告實施，即為避免都市計畫公告後，都更案無法執行之情形。</p> <p>三、本案變更細部計畫係依都市更新條例第35條規定（略以）：「...或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第三十二條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。」，爰本案變更範圍依都市更新單元範圍辦理。</p>
111年4月第2次市府回應說明	有關訴求意見第一~三點請詳參編號6市府回應說明一~三。

訴求意見與建議	<p>第二次陳情111.4.29</p> <p>訴求：本人為計畫案廢巷之重要關係人，應該有事先收到書面開會及內容資訊的權利。</p> <p>臺北市都市計畫委員會長官您好：本人為都市計畫內的公園段一小段39地號地主，先前曾經參與民國108年3月21日臺北市都市計畫委員會第744次會議及公開展覽提出意見，請參詳公民或團體意見綜理表/編號6。</p> <p>希望得知開會及相關書面資訊的原因如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本人持有中山北路一段26巷2號是領有權狀的合法建築物，起造人也是本人，是從小與家人居住的「家」，擁有很多點點滴滴的生活成長記憶；26巷也是幾十年來生活通行的進出必要。 2. 本人先前知道的都市更新案送件範圍，卻與現在都市計畫的範圍不同！對於建商楊昇建設提供都更後建築設計、協議合建或權利變換分配等等還有很多疑慮，沒達成共識！ <p>都更案在101年送件，本案件108年3月都市計畫委員會開會至今又經過了3年，卻都不知道目前進度！但廢除家門前進出很多年的26巷合法道路攸關本人重大權益，恐懼以後無法順利進出！所以懇請貴市府/委員會能事先通知本人以及提供開會和內容的書面資訊，甚為感謝。</p>
111年5月23日市府回應說明	<p>一、有關本計畫區內交通動線意見之回應請詳參編號1市府回應說明。</p> <p>另有關訴求意見提及建築規劃設計、權利變換及估價等部分，本案實施方式為權利變換，後續俟本市都市計畫委員會審決結果，提請本市都市更新及爭議處理審議會審議，更新審議委員及府內相關單位對本案建築規劃設計、財務計畫、共同負擔及權利變換等均嚴格把關，並以秉持公平、公開、公正依法審議；溝通協調及實施方式部分，後續仍會促請實施者妥予溝通協調。</p>
訴求意見與建議	<p>第三次陳情111.6.20</p> <p>本人先前在108年3月21日第744次會議提出意見，</p>

	<p>請參詳公民或團體意見綜理表/編號 6，平民百姓對於此案複雜程序內容，真的還有疑問，敬請長官再次解惑：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本人持有合法建築物面臨中山北路一段26巷2號，26巷也是幾十年來生活通行的進出必要！ 後來由楊昇建設在本地區辦理都更計畫和這次都市計畫案，本人對這些年來的範圍變動與都更計畫內容有很多疑慮！據悉鄰居們也還有反對意見！前次108/3/21本人詢問之第3題，若都更案無法繼續進行之處理方式，市府只回答依都市更新條例第35條辦理都市計畫等等，卻沒有完全回答解惑！ 再次請問：如果都更案因反對意見多或其他原因造成都更案沒了，以後都市計畫是否會取消廢除中山北路一段26巷，回復26巷的原本通行？ 2. 本次會議資料的右下角頁碼第11頁，鄰地召開第788次都委會(111年2月10日)之第2點提到位處西區門戶計畫內，也提到大眾運輸導向(TOD2.0)的落實，請問上面計畫對於本都更開發會有限制？或可以增加優惠？ 3. 都更案從民國101年送件至今已經10年了，新聞上看到都更條例也有多次修正，請問本都更案可否用新的規定，增加更多的容積獎勵或稅賦優惠權益？
111年6月21日市府回應說明	<ol style="list-style-type: none"> 一、有關訴求意見第一點請詳參編號 6 市府回應說明二。 二、本府所公告之 TOD 細部計畫係採開發許可方式辦理，後續倘實施者欲申請 TOD 容積獎勵，當依相關規定辦理開發許可審議。 三、依內政部 108 年 6 月 21 日台內營字第 1080809577 號令：「都市更新條例（以下簡稱本條例）第 86 條第二項有關本條例 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除聽證規定應適用修正後之規定外，由實施者整體評估後選擇適用修正前或適用修正後之規定，並納入都市更新事業計畫或權利變換計

	<p>畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用，以維持計畫及法規適用之安定性。」，查本案實施者係依 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例，於 101 年 6 月 14 日擬具都市更新事業計畫申請報核，倘後續由實施者整體評估後選擇適用修正後之規定，應依內政部 108 年 6 月 21 日台內營字第 1080809577 號令辦理。</p>		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	7	陳情人	許○宜
陳情地點	中正區中山北路一段 8 巷 7 號		
訴求意見與 建議	<p>本人為臺北市中正區公園段一小段地號 0051-0000 地主，目前參與楊昇建設整合公園段一小段都更計畫中，為計畫陳情如下，請市府都市計畫委員會考量。</p> <p>一、本區由楊昇建設提出整合的都更案，多為 60 年以上的建築，戶數眾多，房子鋼筋暴露，家人居住其內，唯恐台灣地震頻頻，有身家危險，礙於單戶僅 30 坪重新改建有經費及經濟效益問題，30 年來無數建商，介入欲整合都更，皆因戶數太多，意見繁雜，條件談不攏，屢屢失敗，30 年來這是第一次有建商可以整合到這麼大的範圍，所提建案廢除中山北路一段 26 巷之巷弄狹窄，平時無汽車出入，只有少數機車進入，此巷亦在整併基地之範圍內，並不影響其他周邊鄰地的消防交通進出，惟周邊鄰地不滿楊昇所提條件，又受其他建商鼓動，不願參加計畫，又不願楊昇計畫進行，請市府都市計畫委員會，可派員實地勘查，中山北路一段 26 巷之交通情形，連汽車都進入困難，枉論消防車之進入，鄰地之杯葛，實為反對而反對，請貴委員會明鑑。</p> <p>二、鄰地於 108 年 2 月 20 日廢中山北路一段 26 巷說明會所提，楊昇都更計畫把其他鄰地切割為畸零地一事亦屬無稽之談，楊昇都更計畫並未把任何鄰地</p>		

	<p>圈於中間，各鄰地之面積皆達改建之標準，並皆臨中山北路/忠孝西路/北平西路大馬路，並未損及經濟價值效益，請委員們明察其論點是否合理。</p> <p>三、如果本次整合到此地步，連柯市府都無法洞察，有心人士阻礙都更進行，站前這塊地將永為價值連城之荒地，在我們有生之年大概盼不到改建的可能，請委員會鑒察。</p> <p>四、另懇請都更處提高容積獎勵，促成此案！</p> <p>五、中本大樓所提北平西路地基提高，使中本大樓陷於北平西路地面之下，出入困難為實情，但與本案實無直接關聯，因為中本大樓車輛目前出入多用大樓前直通火車站之道路出口出入，並非狹窄無法通行車輛的26巷，如需於本案北端留下較寬巷道供其進出，在不危害本案參與地主權益之條件下，可與楊昇討論，但消彌北平西路地基提高之問題才是根本。</p> <p>六、以上懇請市長、都更處及審議此案委員會明察！</p>
<p>108 年 3 月 第 1 次市府 回應說明</p>	<p>一、有關本案容積獎勵另依都市更新條例及相關規定審酌給予。全案後續仍須經本市都市計畫委員會、本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會、本市都市更新及爭議處理審議會通過後方得以核定實施。</p> <p>二、本計畫範圍位處本府82年9月6日府都秘字第82061261號公告實施「擬(修)訂臺北車站特定專用區細部計畫案」內，所在街廓(部分 A10及部分 A11)另位處本府89年6月26日府都四字第8904521800號公告實施「劃定臺北市都市更新地區案」之「臺北車站東南側更新地區」範圍，實施者於101年6月14日依都市更新條例相關規定逕送都市更新事業計畫報核，並於101年10月19日召開北側及東南側兩次鄰地協調會，皆未能順利整合，故未納入本案計畫及更新範圍。惟鄰地亦屬前開臺北車站東南側更新地區範圍內，後續仍得依更新劃定基準規定申辦都市更新。</p>

	<p>三、中本大樓及北平西路無涉本次計畫變更內容暨都市計畫相關規定，請諒察。</p> <p>四、有關本計畫區內交通動線意見之回應請詳參編號1市府回應說明。</p>		
111年4月 第2次市府 回應說明	<p>一、有關訴求意見第一~三點請詳參編號7市府第1次回應說明一~三。</p> <p>二、有關本計畫區內交通動線意見之回應請詳參編號1市府第2次回應說明。</p>		
委員會 決議	同編號1。		
編號	8	陳情人	陳○由
訴求意見與 建議	<p>一、本相關之都更案乃依法於2012年6月提出申請，請儘速依法審核通過本案</p> <p>(一)本都更案之都更單元位於臺北火車站東南側，該區幾十年來陸續有致力於都更者，然而多因利益分配問題、整合極其困難而無法如願，幾十年來居民盼望能盡速完成都更，搬進新家。</p> <p>(二)如今好不容易有本都更案依法提出，本區若要都更就必須廢中山北路一段26巷，本人支持廢巷(中山北路一段26巷)以利都更，並請儘速依法審核通過本案，以成全都更單元內居民盼望早日完成都更、搬進新家的意願。</p> <p>二、請將本都更單元(及其鄰地)由商三改回商四，提高容積率及/或提高容積獎勵值</p> <p>(一)本都更單元原為商業區，30-40年前在居民及里長完全不知情的狀況下，被改為商三區，容積率降為560%。</p> <p>(二)本都更單元位在臺北車站特定區及臺北市西區門戶計畫區內，實為國家門戶，自當有特別的都市更新獎勵及特別作法鼓勵更新，懇請考慮將本都更單元由商三改回商四，或提高臺北車站特定區(包括本都更單元及其鄰地)容積率及/或容積獎勵值，實質鼓勵加速都市更新，推行西</p>		

	<p>區門戶計畫、建設國家門戶。</p> <p>三、請將本都更單元內計畫道路(中山北路一段26巷)還原為原來之既成巷道，將逕為分割之地還原為建地，還地於民，還民公道</p> <p>(一)本都更單元內之中山北路一段26巷原為既成巷道，約20年前被改為計畫道路，此東西向之巷道長約120公尺，在巷底與南北向之中山北路一段8巷相接成一狹窄之"T"字形路口(見附圖1)，汽車無法從此窄巷直接通到北平西路或忠孝西路，且與北平西路有約1.5公尺的地面高度高低差。歷年來頂多就是巷道內地主開車由26巷自中山北路一段進巷，再直接倒車出來，巷道內無法直接迴轉。都更單元內計畫道路設計/計劃不良，巷道狹窄，最窄處甚至僅2公尺多，汽車無法順暢出入通行，至今未開發，毫無計畫道路之功效。</p> <p>(二)中山北路一段26巷原是一條地主出入通行的既成巷道，被劃成計畫道路後，市政府並未徵收開發，現況巷寬亦未達4公尺，道路狹窄不具計畫道路功能，對區域交通毫無助益。</p> <p>(三)環繞本都更單元之周圍道路，除中山北路一段外，其餘(包括忠孝西路、公園路及北平西路)均嚴禁機車通行，因此本都更單元內之巷道(包括中山北路一段26巷)多限於當地居民對外通行(機車/腳踏車/步行)使用，交通流量不高。</p> <p>(四)原中山北路一段8巷東西向的計畫道路，與中山北路一段26巷平行(見附圖1)，且8巷寬達4公尺，車輛也可以通行。8巷及26巷兩巷相距不遠，廢除中山北路一段26巷對於區域對外交通影響不大，對於本都更案來說也無留下26巷之必要。</p> <p>(五)本都更單元內之計畫道路計劃不週以致交通不順暢，多年來政府也沒有徵收開發運用使其發揮功能，不但未開闢也損及地主的權益，居民未蒙其利反受其害，既然市政府從未善盡責任，現</p>
--	--

在就應該將本都更單元內計畫道路(中山北路一段26巷)，還原為原來之既成巷道，將逕為分割之地還原為建地。還地於民，還民公道。

四、反對設置騎樓

騎樓對建築物(尤其是高樓)本身的構造有極大的負面影響，基於地震安全考量，及安全第一、安全至上的原則，本人反對設置騎樓。


五、請通盤檢討全市的計畫道路，廢除不合理的計畫道路(請參考以上1-3項建議及說明)

六、請通盤檢討全市5樓以上老舊大樓都更面臨容積率不足的問題

(一)本市許多5樓以上高樓(建於容積率被降為560%之前)面臨都更容積率不足、缺乏都更誘因之困境，請考慮提高其容積率及/或提高容積獎勵，鼓勵都市更新。

(二)本市現有許多11-12層樓以上之高樓(建於容積率被降為560%之前)，例如臨北平西路之中本大樓、在中山北路一段/忠孝西路口之中央大樓(行政院對面)等等均已老舊，有的大樓近乎不堪使用急需都更，更有大樓面臨想都更但容積率不足都更後使用面積坪數變小之困境，都市更新誘因不足，影響居民居住安全及市容甚鉅。懇請考慮提高位於臺北車站特定區內之中本大樓及中央大樓等等老舊高樓的都更容積率及/或其容積獎勵值，盡量滿足1坪能換回1坪之目標，鼓勵加速都市更新，配合推行西區門戶計畫、建設國家門戶。

附圖 1

	
108 年 3 月 第 1 次市府 回應說明	<p>一、有關本案後續辦理進度之回應請詳參編號5市府回應說明1。</p> <p>二、本計畫範圍商業用地係為本府67年2月21日府工二字第45662號公告實施「擬訂臺北火車站附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫」劃定迄今，其定位主要以服務當地商業需求為主，容積率比照第三種商業區規定，另忠孝西路以北、中山北路以西、民權西路以南、環河北路以東所為區域，土地使用分區屬商業區者，多屬第三種商業區，尚無由第四種商業區調整為第三種商業區之情事。</p> <p>三、有關提高容積獎勵及鄰地參與更新之回應請詳參編號7市府回應說明1及2。</p> <p>四、有關計畫道路廢除之回應請詳參編號2市府回應說明3。</p> <p>五、有關留設騎樓問題之回應請詳參編號2市府回應說明4。</p>
111 年 4 月 第 2 次市府 回應說明	請詳參編號 8 市府第 1 次回應說明。
委員會 決議	同編號 1。

編號	9	陳情人	溫○昌
陳情地點	中正區中山北路一段 26 巷 6 號		
訴求意見與建議	<p>本人溫○昌現居地為中山北路一段 26 巷 6 號！今有都市更新案將本 26 巷廢除！但有鄰地之居民抗議不可廢該 26 巷！依照本人居住在此地 50 年以上的經驗，想告訴都委會實情是此巷道本身狹窄，汽車無法進入或轉彎且周圍鄰居甚少進入 26 巷活動，如何說每天都須經過或使用該 26 巷！現有 8 巷和 34 巷正常通行而且是抗議居民本身就居住於 8 巷和 34 巷，平日從不使用 26 巷為何要抗議！阻擋本都更案！在此懇請貴委員會把 26 巷的計畫道路變回既成巷道就可以！不然我本人真的不懂這條計畫道路當初計畫的用意何在？謝謝！</p>		
108 年 3 月 第 1 次市府 回應說明	<p>一、有關本計畫區內交通動線意見之回應請詳參編號 1 市府回應說明。</p> <p>二、有關計畫道路廢除之回應請詳參編號 2 市府回應說明 3。</p>		
111 年 4 月 第 2 次市府 回應說明	<p>一、有關本計畫區內交通動線意見之回應請詳參編號 1 市府第 2 次回應說明。</p> <p>二、有關計畫道路廢除之回應請詳參編號 2 市府第 1 次回應說明三。</p>		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	10	陳情人	黃○雲
訴求意見與建議	<p>一、反對廢除 26 巷計畫道路，請正視地區整體長期交通動線規劃之需求及北車周邊交通負荷量；廢除計畫道路只為迎合特定實施者利益</p> <p>中山北路一段 26 巷計畫道路位於 A10、A11 街廓之中心位置；在北平西路有高程差 1 公尺多阻隔下，26 巷更承擔北車東南側區之交通樞紐地位，這亦是原都市計畫規劃完整街廓開發之目的。在忠孝西路禁行機車下，忠孝西路上的天成飯店等大樓仰</p>		

賴 26 巷騎機車出入。本案實施者廢除 26 巷計畫道路，把 34 巷變更為其基地內通路，只是著眼其基地完整及巨大利益，無視防災公安危機及地區整體、北車周邊交通負荷。

二、中山北路一段34巷與北平西路距離相近，產生更多交通衝突

34 巷是日據時代就存在之既有巷弄，其與北平西路口之距離小於一輛半公車之長度。34 巷與北平西路距離過近，單是本案就有 174 輛汽車、196 台機車出入，若再連東南側地區內估計未來數百輛汽機車進出之需求；況且所有北往南之機車或進入忠孝西路之車輛，不論大小型客貨車或自用車均駛入和 34 巷連接之中山北路慢車道上，這極短的距離會造成東南側地區及台北車站周邊更多交通衝突及阻塞。

三、都更之核心價值乃是增進公共利益；乃是回歸都市計畫及其細部計畫

本案是位於北車特定區內，其製造出之交通影響，絕非限於其基地內通路，而是外溢造成北車周邊交通壅塞。任意圈地切割 A10、A11 完整都更單元，廢除 26 巷計畫道路，是把財團私利凌駕公共利益上。

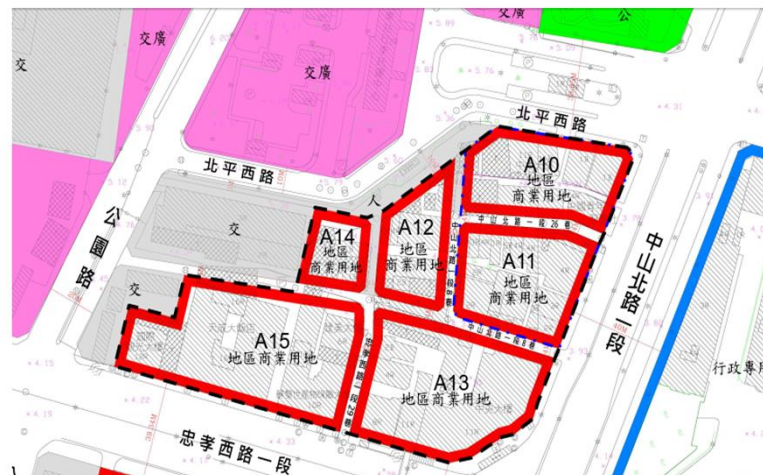
本案廢除 26 巷計畫道路用地，以劃設西南側公園用地來替代變更計畫道路用地，申請容積獎勵，只是達成建商利益。何況路口旁就有逸仙公園，步行不到 5 分鐘有華山大公園，東南側區不需要公園用地，但亟需透過完整街廓開發來提升整體交通及防災系統，以解決地區交通問題及避免造成北車周邊交通衝突。因此東南側區 A10 及 A11 街廓都更亟需接軌原都市計畫及其細部計畫。

柯市長之前表示「內湖不是交通問題，內湖是都市計畫失敗，不按照都市計畫被扭曲的一種併發症，這個就是那種行政干擾。」同理地，北市府不應該在北車東南側區製造另一個內湖交通問題及

被扭曲之都市計畫。26 巷計畫道路旁本案二側單元土地各超過 200 坪以上，均各自可以透過都更或危老重建改善居住環境。但維持 26 巷之原計畫道路，至少避免東南側區及北車周邊陷入長期交通混亂。

附圖

原公布之都市計畫及其細部計畫



34巷變成基地內通路，形成與北平西路過近，造成交通衝突



108 年 3 月
第 1 次市府
回應說明

- 一、有關本計畫區內交通動線意見之回應請詳參編號 1 市府回應說明。
- 二、有關開闢中山北路一段8巷之回應請詳參編號2市

	府回應說明2。 三、有關綠地留設之回應請詳參編號4市府回應說明2。		
111 年 4 月 第 2 次市府 回應說明	一、有關本計畫區內交通動線意見之回應請詳參編號1市府第2次回應說明。 二、有關開闢中山北路一段8巷之回應請詳參編號2市府第1次回應說明二。 三、有關綠地留設之回應請詳參編號4市府第1次回應說明二。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	11	陳情人	彭○華
訴求意見與 建議	本地區土地使用變更應依都市計畫法第 15 條及 22 條檢討主要計畫及細部計畫變更(含消防救災等)。		
111 年 4 月 市府 回應說明	有關土地使用變更之回應請詳參編號 6 市府第 1 次回應說明三。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	12	陳情人	鍾○明、邱楊○子、鍾○光、劉○明、張○淦、李○珍、林○影、王○發、游○盈、呂○珠、黃○郎、劉○豐、徐邱○燕、連○文、劉○和、朱○蘭、范○英、周○、曾○、鍾○華、建華印書有限公司、張○雯

訴求意見與
建議

主旨：為貴委員會第 794 次都委會審議事項有關審議事項二之案名變更臺北市中正區公園段一小段 19 地號等土地地區商業用地、人行步道用地及道路用地為地區商業用地、綠地用地及道路用地細部計畫案陳情事宜，函知 貴委員會說明。

說明：

有關 111.6.23 第 794 次都委會審議事項二之陳情意見：

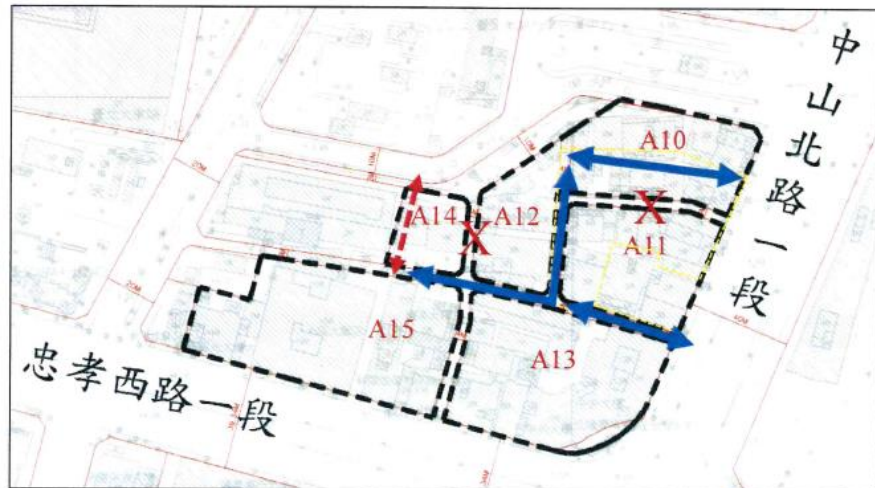
1. 我們住戶不同意目前「中山北路一段26巷之廢除道路用地」方案，其與中山北路一段34巷之既成巷道擔負起本區賴以為生的重要通路，如果廢除將嚴重影響本區出入通行與消防安全，應該將計畫道路往基地北側移設，維持東西向通行之功能，並建議道路寬度調整為8米(26巷4米+34巷4米)，並與道路兩側規劃2米人行動線內含於都更範圍內，併在更新過程中確可達人車分道之效，如圖所示

2 米	8 米 (34 巷)	2 米
人 行	車 行	人 行

亦即計畫道路往基地北側移設方案(34巷)均在楊昇都更案範圍內應屬可行。

倘經都委會討論後仍維持前次建議「另34巷得不變更為道路用地，惟建議應留設淨寬達4公尺以上供車行使用之基地內通路，且應24小時開放供通行，不得約定專用，並列入建照載記。」請委員考量人行動線之規劃與串聯，而非僅供車行使用。

2. 我們住戶肯定市府協調泰基、揚昇兩都更案，將「中山北路一段8巷(南北向)」拓寬為8米的努力，惟不應輕易廢止 A12、A14間之通路，倘因要整併 A12、A14街廓，在此建議將通路移至基地西側，使其與北平西路間形成完整的 U 型交通迴路。以免兩都更案的開發期程有落差，造成當地住戶的惡夢。



3. 不同意變更後之綠地用地位置，應該放在面臨中山北路才屬合理合乎公眾利益。
參採市府於105年9月8日本會第696次委員會議報告之「臺北車站特定專用區 A10及 A11街廓都市更新地區行政指導原則(下稱指導原則)」開放空間建議留設位置，本案之綠地用地應留設在基地東北角處為宜。
4. 因本案範圍外之 A10街廓 A11街廓剩餘土地面積過小且受限於形狀扁平，指導原則與建築設計配置產生相當程度的衝突，大大降低地主改建之意願，不利於市容景觀之改善。
亦在此建議都委會針對市府提出之指導原則，應再考量 A10、A11街廓剩餘土地窒礙難行之處，予以取消或有彈性調整之空間。例如：基地沿道路境界線退縮2m 與道路順平後，免再留設3.64m 寬無遮簷人行

	<p>步道。</p>
<p>111 年 6 月 21 日市府回 應說明</p>	<p>一、有關本計畫區內交通動線意見之回應請詳參編號1市府回應說明。</p> <p>二、有關綠地留設之回應請詳參編號4市府第1次回應說明二。</p> <p>三、另有關鄰地更新案應依本市都市更新及爭議處理審議會111年3月23日第6次專案小組會議：「請實施者考量周邊地區交通系統之連貫性，並依相關建築法令規定檢討，模擬各方案並評估依『臺北車站特定專用區 A10、A11街廓都市更新地區行政指導計畫案』或『臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則』之『計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平，得否免再退縮2公尺以上無遮簷人行步道』擇一規定退縮。」辦理，後續提請本市都市更新及爭議處理審議會專案小組會議審議。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號1。</p>

審議事項三

案名：「變更臺北市士林區都市計畫(配合陽明教養院改建)機關用地為社福及機關用地主要計畫案」及「擬定臺

北市士林區至善段四小段154地號社福及機關用地細部計畫案」

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市立陽明教養院

二、辦理單位：臺北市政府

三、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

四、計畫緣起

市府自71年起即於士林區仰德大道及莊頂路口東北側成立陽明教養院永福之家，為地下一層、地上六層之住宿式身心障礙機構，收容中度以上之智能障礙者或合併肢體障礙之多重障礙者迄今。惟該建築物係屬列管之「臺北市政府市有建築物經鑑定屬高氯離子混凝土建築物」，因結構補強不符經濟效益，市府將朝拆除重建方向辦理。另為落實市府長期照護及社會福利政策，並保留機關使用彈性，故擬將機關用地變更為社福及機關用地。

本計畫範圍內之建築物因屬高氯離子混凝土建物，業經市府列管加速辦理拆除重建，並經提報本市議會及編列預算經費在案，開發時程急迫，屬市府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫，具變更急迫性，經認定符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，爰辦理本都市計畫變更案。

五、計畫範圍及權屬

(一) 本計畫範圍位士林區仰德大道及莊頂路口東北側之陽明教養院永福之家(至善段四小段154地號)。

(二) 面積約0.55公頃。

(三) 使用分區：機關用地。

(四) 土地權屬：臺北市所有(由臺北市立陽明教養院管理)。

六、計畫內容：詳計畫書、圖。

七、公開展覽

(一) 全案自 111 年 5 月 10 日起至 111 年 6 月 8 日公開展覽 30 天，並以 111 年 5 月 9 日府都規字第 11130311454 號函送到會。

(二) 市府於 111 年 5 月 25 日召開公展說明會。

八、公民或團體意見：無。

決議：

一、本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

二、委員所提基地臨仰德大道二段留設之開放空間，可考量將公車站位納入整體規劃等建議，提供市府後續規劃參考。

審議事項四

案名：「變更臺北市南港區都市計畫機關用地為社福及機關用地（配合光華社會住宅興建工程）主要計畫案」及「擬定臺北市南港區新光段一小段 95-2 地號等社福及機關用地細部計畫案」

案情概要說明：

一、申請單位：內政部營建署城鄉發展分署

二、辦理單位：臺北市政府

三、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

四、計畫緣起

為照顧青年族群及弱勢族群之居住需求，內政部營建署業奉行政院於 110 年 1 月核定「社會住宅興辦計畫（第一次修正核定本）」，配合中央社會住宅政策之落實及因應高齡化、少子化社會趨勢，將優先選用閒置公有土地興辦社會住宅及相關社會福利設施。

本案機關用地位於本市捷運板南線南港機廠南側、衛生福利部及衛生福利部食品藥物管理署東南側，為國防部管有營改土地之一，未來規劃興建社會住宅及國防部軍備局生產製造中心第二〇二廠之職務宿舍。為提升其居住品質並充實本市社會住宅存量，擬適度調整該土地使用分區及管制內容，因屬中央重大政策，經 109 年 10 月 8 日內政部內授營宅字第 1090817849 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，爰辦理本變更主要計畫併同依都市計畫法第 22 條擬定細部計畫。

五、計畫範圍、面積及權屬

- (一) 本計畫區位於忠孝東路七段 124 巷以南、昆陽街 157 巷以東、龍華街以北所圍街廓之東南隅。
- (二) 面積為 5,965 平方公尺。
- (三) 土地權屬：皆為公有土地。(管理單位包含國防部軍備局、行政院農業委員會農田水利署、財政部國有財產署)

六、計畫內容：詳計畫書、圖。

七、公開展覽

- (一) 本二案自 111 年 4 月 15 日起至 111 年 5 月 14 日公開展覽 30 天，並以 111 年 4 月 14 日府都規字第 11130027034

號函送到會。

(二) 國家住宅及都市更新中心於 110 年 11 月 10 日召開公展前地區說明會。

(三) 市府於 111 年 4 月 27 日召開公展說明會。

八、公民或團體意見：共 1 件。

決議：

- 一、本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。
- 二、委員所提應協調北側衛生福利部、捷運南港機廠規劃北向人行空間連通至忠孝東路七段、捷運昆陽站，以強化 TOD 功能之建議，請內政部營建署城鄉發展分署及國家住宅及都市更新中心納入後續規劃參考。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	「變更臺北市南港區都市計畫機關用地為社福及機關用地（配合光華社會住宅興建工程）主要計畫案」及「擬定臺北市南港區新光段一小段 95-2 地號等社福及機關用地細部計畫案」		
編號	1	陳情人	財政部國有財產署北區分署

<p>訴求意見 與建議</p>	<p>(111 年 6 月 14 日台財產北改字第 11100180470 號) 涉本分署業務為審議事項四，本分署業以 111 年 4 月 19 日 台財產北改字第 11100113420 號函原則同意變更內容。</p> <div data-bbox="485 356 1302 1258"> <p style="text-align: right;">檔 號： 保存年限：</p> <p style="text-align: center;">財政部國有財產署北區分署 函</p> <p style="text-align: right;">地址：106433 台北市大安區忠孝東路 4 段 290 號 3 樓 聯絡方式：曾亦璿 (02)27814750 分機 1516</p> <p>受文者：臺北市府</p> <p>發文日期：中華民國 111 年 4 月 19 日 發文字號：台財產北改字第 11100113420 號 速別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：</p> <p>主旨：貴府為「變更臺北市南港區都市計畫機關用地為社福及機關用地(配合光華社會住宅興建工程)主要計畫案」及「擬定臺北市南港區新光段一小段 95-2 地號等社福及機關用地細部計畫案」自 111 年 4 月 15 日起公開展覽 30 天一案，請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、依貴府 111 年 4 月 14 日府授都規字第 11130027033 號函辦理。</p> <p>二、旨案涉財政部國有財產署經營臺北市南港區新光段一小段 117 地號國有土地，擬由機關用地變更為社福及機關用地，本分署原則同意變更內容。</p> <p>正本：臺北市府 副本：電 27814750 文 12:21 章</p> </div>
<p>委員會 決議</p>	<p>一、本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、委員所提應協調北側衛生福利部、捷運南港機廠規劃北向人行空間連通至忠孝東路七段、捷運昆陽站，以強化 TOD 功能之建議，請內政部營建署城鄉發展分署及國家住宅及都市更新中心納入後續規劃參考。</p>

貳、散會(下午 4 時 30 分)

臺北市都市計畫委員會第 794 次會議

時間：111 年 6 月 23 日(星期四)14 時 00 分

地點：視訊會議

主席：彭振聲主任委員

紀錄：蔡立睿技士

職 稱	姓 名	簽 名
主任委員	彭振聲	台北通簽到
副主任委員	陳志銘	(請假)
委員	何芳子	台北通簽到
委員	宋鎮邁	台北通簽到
委員	徐國城	台北通簽到
委員	郭瓊瑩	台北通簽到
委員	許阿雪	台北通簽到
委員	陳明吉	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	劉玉山	台北通簽到
委員	潘一如	台北通簽到
委員	薛昭信	台北通簽到
委員	陳春銅	台北通簽到
委員	林靜娟	台北通簽到
委員	林志峯	台北通簽到
委員	陳家蕃	台北通簽到
委員	張治祥	台北通簽到
委員	林崇傑(劉永修簡任技正代)	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

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
都發局	總工程司	邵琇珮	台北通簽到
	副總工程司	楊智盛	台北通簽到
都發局 規劃科	股長	涂之詠	台北通簽到
	工程員	陳韻仔	台北通簽到
	工程員	郭馨蘭	台北通簽到
	聘用工程員	洪郁芝	台北通簽到
工務局	股長	黃以方	台北通簽到
交通局	科員	葉英斌	台北通簽到
消防局	組長	林清文	台北通簽到
社會局 陽明教養院	秘書	郭玉堃	台北通簽到
	社會工作員	王詣允	台北通簽到
勞動局	就服處 求職服務課	鐘怡婷	台北通簽到
環保局	簡任技正	黃莉琳	台北通簽到
新工處	專門委員	陳炳麟	台北通簽到
	助理工程員	盧重賢	台北通簽到
公園處	股長	謝亞婷	台北通簽到
大地處	幫工程司	施純民	台北通簽到
更新處	總工程司	葉家源	台北通簽到
	股長	宋旻駿	台北通簽到
	專案人員	倪敬敏	台北通簽到
	聘用工程員	鄭勝欽	台北通簽到
建管處	幫工程司	李御嘉	台北通簽到
政風處	都發局政風室 科員	林佳蓁	台北通簽到

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
副主委辦公室	技監	謝慧娟	台北通簽到
國防部軍備局		楊士鋒	
內政部營建署 城鄉發展分署	課長	李孜欣	台北通簽到
	工程員	鄭婉玉	台北通簽到
	中區規劃隊	楊靜怡	台北通簽到
國家住都中心	規劃組副組長	陳遜菁	台北通簽到
國有財產署 北區分署			(書面意見)
行政院農委會 農田水利署		宋瑞雲	
審三規劃單位	學邑工程顧問	施彥亨	台北通簽到
	建築師	歐志偉	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	蔡立睿	台北通簽到
	技士	賴彥伶	台北通簽到
	技士	郭泰祺	台北通簽到
	技士	鍾倫芯	台北通簽到

會議代碼:1115611080