

## 臺北市都市計畫委員會第 731 次委員會議紀錄

時間：中華民國 107 年 7 月 19 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：郭泰祺

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、擬定臺北市中正區永昌段四小段 633-5 地號等 15 筆土地及萬華區青年段一小段 126 地號等 2 筆土地都市更新計畫暨配合擴大劃定永昌段四小段 645 地號部分土地為更新地區
- 二、變更臺北市中正區永昌段四小段 650 地號等土地第三種住宅區、第三之一種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)、第三之一種住宅區(特)細部計畫案

### 研議事項

「變更臺北市南港區玉成段二小段 693 地號等工業區土地為住宅區主要計畫案(草案)」及「擬定臺北市南港區玉成段二小段 693 地號等住宅區、綠地用地、道路用地細部計畫案(草案)」

## 壹、審議事項

### 審議事項一

案名：擬定臺北市中正區永昌段四小段 633-5 地號等 15 筆土地及萬華區青年段一小段 126 地號等 2 筆土地都市更新計畫暨配合擴大劃定永昌段四小段 645 地號部分土地為更新地區

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市政府（都市更新處）
- 二、法令依據：都市更新條例第 5 條、第 6 條第 1 款及第 6 款
- 三、計畫緣起

本更新地區位於南機場一、二及三期整建住宅所在區域。南機場整宅為民國 52 年至 61 年間，配合堤防興建，為安置原址周邊拆遷戶所興建之集合住宅，多採 8~12 坪小坪數設計，伴隨家戶人口增加，使得居住空間不足，違規加建與佔用公共設施之情形普遍產生，且建築物老舊窳陋亟待更新。

為促進土地有效再利用，並與鄰近地區發展配合，市府於 89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號公告劃定南機場一期為更新地區，另於 91 年 10 月 28 日府都四字第 09108181500 號公告劃定南機場二、三期為更新地區，並於 99 年 1 月 13 日府都新字第 09805081200 號公告指定臺北市整建住宅為策略性再開發地區，專案協助弱勢社區更新。然而，由於受限於產權複雜，民間推動更新不易。為此，市府於 104 年啟動「公辦都更 8+2 旗艦計畫」，以「南機場整宅公辦都更」加速推動本案基地

之都市更新，藉此強化都市防災能力、改善居住品質及提升公共設施水準。爰依都市更新條例擴大劃定更新地區範圍，併同劃定更新單元。

#### 四、更新地區範圍、面積及權屬

(一) 本更新計畫範圍位於萬華區中華路二段 364 巷 24 弄東側、惠安街西側、西藏路南側、中華路二段 315 巷北側所圍街廓範圍內。

(二) 面積約 36,089 平方公尺。

(三) 使用分區為第三種住宅區及第三之一種住宅區(臨西藏路側)

(四) 土地權屬及建物權屬

1. 土地權屬：私有土地占 69.14%，國有土地占 23.68%，市有土地占 7.18%。

2. 建物權屬：本更新地區私有建物占 77.51%，國有土地占 0.69%，市有建物占 21.8%。

五、計畫內容：詳計畫書圖。

六、本案係市府於 107 年 6 月 27 日以北市都新經字第 1076001120 號函送到會。

#### 決議：

一、本案依市府所提計畫書、圖及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過。

二、有關範圍內七處更新單元未來公共設施及社會福利設施之設置，請市府併同檢討周邊地區需求預為規劃。

#### 審議事項二

案名：變更臺北市中正區永昌段四小段 650 地號等土地第三種住宅區、第三之一種住宅區及道路用地為第三種住

## 宅區(特)、第三之一種住宅區(特)細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：臺北市政府(都市更新處)
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 27 條之 1
- 三、計畫緣起：

本計畫範圍位屬中正區南機場一期 1 棟、三期整建住宅及其所圍道路所在區域。

南機場整宅建築物因老舊窳陋，違規加建、占用公共設施之情形嚴重。為促進土地有效再開發利用，市府於 89 年 6 月 26 日以府都四字第 8904521800 號公告劃定南機場一期為更新地區，另以 91 年 10 月 28 日府都四字第 09108181500 號公告劃定南機場二、三期為更新地區。

南機場整宅屋齡約 50 年，現況除居住環境有衛生及消防救災等公安問題，亦受限於產權複雜，使多年來民間整合參與更新極其不易。為此，臺北市政府於 104 年啟動「南機場整宅公辦都更」，積極協助整宅地區辦理都市更新，擬訂全區都市更新計畫作為上位指導原則(詳本次會議議程審議事項一)，另以本計畫範圍為示範地區變更細部計畫，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫變更。

四、計畫範圍及權屬：

- (一) 本計畫區位於中正區中華路二段 315 巷 5 弄、中華路二段 303 巷、中華路二段及西藏路所圍範圍內
- (二) 面積總計 4,692 平方公尺。

(三) 土地權屬：79.53%為私有、13.83%為國有土地(管理機關為財政部國有財產署、臺北市政府工務局新建工程處)、6.64%為市有土地(管理機關為臺北市政府都市發展局、警察局、中正區公所)。

五、計畫內容：詳公展計畫書圖。

六、公開展覽：

(一) 本案市府自 107 年 6 月 5 日起至 107 年 7 月 4 日公開展覽 30 天，並以 107 年 6 月 4 日府都規字第 10734334703 號函送到會。

(二) 市府於 106 年 11 月 25 日舉行都市計畫案公展前說明會。

(三) 市府於 107 年 6 月 24 日召開公展說明會。

七、公民或團體陳情意見：共 13 件。

#### **決議：**

一、本案除以下幾點，其餘依市府所提公展計畫書、圖及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過：

(一) 同意變更道路用地為第三種住宅區(特)，於參與都市更新後所分回之房地，以提供作為公共住宅等公共服務及社會福利設施為原則，以協助其餘六處更新單元接續啟動更新。

(二) 建蔽率同意放寬至 50%。

(三) 同意停車位得予減設，減設數量以不超過法定停車位之 20%為原則，實際留設停車空間應經「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，以落實 TOD 政策同時保留滿足地區停車需求之彈性。

(四) 有關容積獎勵，請市府依法協助居民申請。

二、公民或團體陳情意見審決同決議。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	變更臺北市中正區永昌段四小段650地號等土地第三種住宅區、第三之一種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)、第三之一種住宅區(特)細部計畫案		
編號	1	陳情人	彭耀華
訴求意見 與建議	<p>一、該公告範圍面積 4,692 平方公尺，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定公告，係為配合中央興建之公共建設而變更，此仍係依都市計畫法一般性特徵，公告細部計畫變更，則應依都市計畫第 22 條就有關細部計畫各事項公告，包括該法第一項第五款道路系統，即捷運系統公告(基本要件，若未公告捷運系統，本公告無效)。其餘社會、經濟條件，應併予公告，包括人口預測及財務計畫及事業計畫等。公告函所稱「權利變換」非財務計畫，應予刪除。</p> <p>二、本地區既係 91 年 10 月 26 日劃為更新地區公告，僅是劃定，除劃定外，應依都市計畫法第 65 條規定，提出更新計畫。應於更新計畫的事業計畫書內說明，何故現在人民住在其所有 8~12 坪權利範圍內，行政機關介入干預民間住宅所有權有理由，亦說明不採該法第 64 條維護、整建更新的理由。另所謂臺北市土地使用分區管制自治條制第 80 條之二，「建築基地面積達 2000 平方公尺以上者，其容積率及建築物高度得視地區都市計畫情形酌予放寬。但不得超過原基準容積百分之三十。…」但 80 條之二稱，係依據都市計畫法施行自治條例第 26 條所制定，但該第 26 條所稱「依本法第三十二條第二項規定將使用分區用建築物及土地之使用再予劃分不同程序之使用管制，」但：土地使用分區管制自治條例第 80 條之 1 竟稱「放寬」，違反都市計畫法施行自治條例「管制」規定，因容積獎勵屬放寬不是管制，故 1.5 倍容積獎勵不合法。</p>		

<p>市府 回應說明</p>	<p>一、本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及第 27 條之 1 辦理細部計畫變更，並依規定於計畫書內載明應有事項。至本案細部計畫書所提權利變換部分，係規範後續開發方式及土地使用，爰不予刪除。</p> <p>二、臺北市政府於 89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號公告劃定南機場一期為更新地區，另於 91 年 10 月 28 日府都四字第 09108181500 號公告劃定南機場二、三期為更新地區，並依規定載明應有事項。本案將併同擬定都市更新計畫提送本市都市計畫委員會審議。至後續辦理都市更新事業計畫時，將依相關法令規定載明必要內容，送都市更新審議會審議。</p> <p>三、另為增加本計畫區之公益效益，本計畫區範圍內土地參酌本市土地使用分區管制自治條例第 80 條之 2 規定酌予放寬容積率，惟應依前開規定提供本府 70%回饋作為公有出租住宅、公共服務空間、社會福利文化設施及都市建設等，並已於細部計畫書規範基地總容積不得超過法定容積 2 倍上限，尚非無故增加容積率而未進行管制。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>一、 本案除以下幾點，其餘依市府所提公展計畫書、圖及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過：</p> <p>(一) 同意變更道路用地為第三種住宅區(特)，於參與都市更新後所分回之房地，以提供作為公共住宅等公共服務及社會福利設施為原則，以協助其餘六處更新單元接續啟動更新。</p> <p>(二) 建蔽率同意放寬至 50%。</p> <p>(三) 同意停車位得予減設，減設數量以不超過法定停車位之 20%為原則，實際留設停車空間應經「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，以落實 TOD 政策同時保留滿足地區停車需求之彈性。</p> <p>(四) 有關容積獎勵，請市府依法協助居民申請。</p> <p>二、 公民或團體陳情意見審決同決議。</p>

編號	2	陳情人	方惠琴
訴求意見 與建議	有關住戶分配車位政府考量(建商考量)住戶被動決定權在政府、建商，不公平，應由住戶共同參與決定以免黑箱作業。公開化如建商:不划算、虧本要報告公開資訊讓住戶了解。		
市府 回應說明	有關停車位分配原則，仍應俟都市更新權利變換時估算及分配，由更新會或實施者向住戶說明以爭取同意，住戶倘對分配原則有意見，應於住戶大會提出意見以爭取權益，無涉本次都市計畫變更。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	甘耀銘
訴求意見 與建議	三期住戶 望一期住戶及三期住戶各讓一步解決平分之事。再拖的話，地下工程蓋好，都更都沒動，我看就不要都更了。		
市府 回應說明	有關建築物更新後選配原則，應俟都市更新選配方案並經權利變換，以及後續建築設計配置而定，尚無涉本次都市計畫變更。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	4	陳情人	蔡清順
訴求意見 與建議	有關停車位減少問題，個人有一些說明：因有捷運站在此，如果有遠方客人到南機場夜市消費不一定會乘捷運來，多數人都會開車到夜市，當他在南機場消費完以後可乘捷運到任何有捷運站再去觀光，當他到其他地區玩到想回家的時候，他可乘捷運車回到南機場站再開車回家。因南機場沒有大型停車場所以應該再大量增加停車位才對。		
市府 回應說明	考量本案緊臨捷運場站周邊及夜市，倘又於捷運周邊增設停車位，將會使捷運的效益減損，故仍應鼓勵住戶及至當地之消費者搭乘大眾運輸工具分散交通需求，並降低車輛出入造成之交通影響。又考量增設停車位將增加地下		



	室開挖率，亦將增加營建成本，並由住戶共同負擔，爰建議適當減少法定停車位數量。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	5	陳情人	張滄仁
訴求意見 與建議	<p>一期一棟住戶 都更後之停車位不縮減：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 停車位數量規劃不得縮減 20%，因附近無大型停車場。</li> <li>2. 本都更區位於中華路及西藏路口，更是捷運站 LG03 出口旁邊，處交通要塞，停車位數已經不及住戶數之 1/5，怎能再縮減數量，何況旁邊有夜市。</li> <li>3. 部分議員造訪南機場，如鍾議員甚至提出要加倍停車位數之建議，部分提供公眾轉乘捷運之需求，以利都市規劃及長照需求。</li> <li>4. 希望盡量容積率提高及盡速加快都更速度。</li> </ol>		
市府 回應說明	<p>一、依本市土地使用分區管制自治條例及市府通案原則，並考量本市都市環境品質，各區訂定之法定容積率尚難調整，惟可依地區發展情形適當給予都市更新獎勵。考量本區為公辦都更整宅地區，爰依規定核予1.5倍容積獎勵，另亦參酌本市土地使用分區管制自治條例第80條之2規定酌予增加容積率，惟實際可得容積仍應依都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議本案結果為準。</p> <p>二、其餘同編號4市府回應說明。</p>		
委員會 決議	同編號1。		
編號	6	陳情人	蘇清泉
訴求意見 與建議	<p>107.6.28 第一次陳情</p> <p>(一)本案件都更改建目的是改善老舊房屋安全結構及使用空間，這些當然主要的理由也是住戶所期望最終目標。</p> <p>(二)我們建地的位置緊鄰捷運萬大線 LG03 站口及周邊，</p>		

	<p>牽連到首都整體的形象及本市乃亞洲國際城市，政府應該優先重視，要解決這些情況，只有政府才有能力，協助都更及都市整體建設。</p> <p>107.7.3 第二次陳情</p> <p>一樓住戶有很多特別不同的需求，形成多元現象，也對於都更有最多不明懷疑，一樓面積如何保障，如何規劃，以及如何分回，市府政策應該要寫清楚在計畫裡面。讓有關對象能夠有所清楚產生互信，這樣都更才能受大家的信任支持，順利推動完成。</p>		
市府 回應說明	<p>一、南機場公辦都市更新案，市府除深耕、駐點於南機場，致力整合居民更新意願外，亦積極輔導籌組成立更新會，盡力協助都市更新推動。</p> <p>二、其餘同編號3市府回應說明。</p>		
委員會 決議	同編號1。		
編號	7	陳情人	吳飛鴻
訴求意見 與建議	是否可以都市計畫變更住三或商三等變更。		
市府 回應說明	<p>一、考量本地區商業活動需求與強度等條件，為避免地區使用強度過高影響居住環境品質，評估尚無變更商業區之必要。</p> <p>二、本案係變更住三、住三之一及道路用地為住三（特）及住三之一（特）。</p>		
委員會 決議	同編號1。		
編號	8	陳情人	鄭沂清
訴求意見 與建議	<p>一、停車位難找，希望忠義國小現有的地下停車位開放民眾使用，以收費正常標準法收費。</p> <p>二、301 巷跟新建都更建築一起連在一起，市府要 30%的回饋，作社會服務、長照中心，希望我們分一部分給市府。</p>		

市府 回應說明	<p>一、忠義國小現有地下停車位是否能提供予民眾使用，仍應由市府交通單位及教育局依整體停車空間需求及學校使用餘裕等條件一併評估，無涉本案都市計畫變更。</p> <p>二、中華路二段 301 巷由道路用地變更為住宅區部分，將與南機場整宅三期及一期一棟併同規劃，另為保持公共設施面積及服務水準不減損之原則，變更回饋給市府土地建議作為公共服務及社會福利設施供地方居民使用。</p>		
委員會 決議	同編號1。		
編號	9	陳情人	弓人和
訴求意見 與建議	<p>一樓住戶分回原地方。</p> <p>萬大捷運，市府六月初有說明離捷運幾百公尺，另有獎勵，現三期和一期一棟緊鄰捷運，應有獎勵吧。</p>		
市府 回應說明	<p>一、本案基地未來鄰近捷運周邊地區能否酌予提高容積率及相關配套措施，市府尚在評估其可行性。</p> <p>二、其餘同編號 3 及 5 市府回應說明。</p>		
委員會 決議	同編號1。		
編號	10	陳情人	俞肇忠
訴求意見 與建議	<p>我們住戶一直都很支持政府來辦理都更，也很熱烈響應，也很積極組成更新會，可是這次的細部計畫書中，我們卻看不出什麼樣的政策，市府何時承諾我們「一坪換一坪」的基本保障，我們住戶也未曾同意過這樣的條件，經過多次開會，我們一直希望市政府給個明確的答案，否則我們組了更新會，不是白費力氣了嗎？</p>		
市府 回應說明	<p>一、有關本案得否「一坪換一坪」，以及更新後分回面積與選配原則等內容，仍需俟都市計畫變更，確定建蔽率及容積獎勵上限後，始得於都市更新選配方案及權利變換時進行估算。</p> <p>二、其餘同編號3市府回應說明。</p>		

委員會 決議	同編號1。		
編號	11	陳情人	李逢春
訴求意見 與建議	最直接的辦法是把現有住戶之室內坪加上公共空間以及地下室之持分加總起來估價每戶之價值，換算更新後所能換到之坪數，這樣大家應該比較明瞭。		
市府 回應說明	同編號3及10市府回應說明。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	12	陳情人	盧振光
訴求意見 與建議	<p>既然都更是為創造空間與改善生活品質為訴求 301巷廢巷後土地應由該都更案原住戶所屬，政府不應以得利者自居，否則就違反都更目的與意義。</p> <p>因為有廢巷之舉，是三期與1棟兩造居民產權合併都更所產生，是為真正造市者！權利義務理應當事者共享。並比照當初國有財產局售予原住戶購買土地之權利價購。而政府應本著不與民爭利之原則，以臻創造空間與改善生活品質之真諦，並冀貴府本著親民、便民與愛民的政策，成就大有為政府的氣度，來協助市民達到改造之目的。</p>		
市府 回應說明	<p>一、查中華路二段301巷（中正區永昌段四小段645地號部分土地）係屬財政部國有財產署所有，考量其係由道路用地(公共設施用地)變更為住宅區，基於都市計畫變更前後公共設施面積及服務水準不減損之原則，爰規範變更後應作公共服務及社會福利設施使用，以符合公益性及公用性目的。</p> <p>二、另有關國有土地售予原住戶一節，依財政部國有財產署107年6月29日台財產北改字第10700177820號函表示「本案後續開發方式為都市更新，其國有土地處理方式應依『都市更新事業範圍內國有土地處理原則』相關規定辦理」。</p> <p>三、其餘同編號8市府回應說明二。</p>		

委員會 決議	同編號1。		
編號	13	陳情人	財政部國有財產署 北區分署
訴求意見 與建議	<p>107年6月29日台財產北改字第10700177820號函(摘錄來文涉本案文字如下)：</p> <p>說明：</p> <p>一、本案計畫範圍內涉本署經管同小段650、651地號2筆持分國有土地擬由「第三之一種住宅區」變更為「第三之一種住宅區(特)」及「第三種住宅區」變更為「第三種住宅區(特)」。臺北市政府工務局新建工程處經管645地號國有土地擬由「道路用地」變更為「第三種住宅區(特)」，合先陳明。</p> <p>二、案內650、651地號2筆持分國有土地擬由「第三之一種住宅區」變更為「第三之一種住宅區(特)」及「第三種住宅區」變更為「第三種住宅區(特)」，原則尊重審議結果。</p> <p>三、另645地號國有土地由「道路用地」變更為「第三種住宅區(特)」，業已回饋所有權持分30%予貴府，並作為公共服務及社會福利設施使用為原則，惟就回饋剩餘之70%分回可建地部分，亦限制如參與都市更新權利變換，其分回之樓地板面積應作社會福利設施使用，而650、651地號國有土地變更部分未規定有此限制。本案後續開發方式為都市更新，其國有土地處理方式應依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」相關規定辦理，爰建議貴府將分回之70%部分刪除限制使用方式。</p>		
市府 回應說明	<p>查中華路二段301巷(中正區永昌段四小段645地號部分土地)係由道路用地(公共設施用地)變更為住宅區，並與南機場整宅三期及一期一棟併同規劃，基於都市計畫變更前後公共設施面積及服務水準不減損之原則，爰規範變更後應作公共服務及社會福利設施使用，以符合公益性及公用性目的。</p>		
委員會	同編號1。		

決議	
----	--

## 貳、研議事項

案名：「變更臺北市南港區玉成段二小段 693 地號等工業區土地為住宅區主要計畫案(草案)」及「擬定臺北市南港區玉成段二小段 693 地號等住宅區、綠地用地、道路用地細部計畫案(草案)」

說明：

- 一、提案單位：臺北市政府都市發展局
- 二、本案市府以 107 年 6 月 25 日府都規字第 10734652900 號函送到會。

## 決議：

- 一、本案 15 公尺計畫道路係依市府 90 年 9 月 28 日公告「修訂臺北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」規定留設，為串連南北向之重要道路，且市府工務局新建工程處亦建議依據前述計畫規定完成道路開闢，避免因道路線型不完整、車輛使用有安全視距問題而產生交通危害之疑慮，故全案基於地區交通系統完整、公共通行需求以及交通安全等考量，仍請申請人再與玉成段二小段 699 地號土地所有權人協調納入整體開發範圍。
- 二、本案申請人後續協調過程中如仍有窒礙難行之處，請市府於行政作業上協助整合。
- 三、另「臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」及「擬定臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」業經 107 年 7 月 17 日內政部都市計畫委員會第

**參、散會(12時30分)**

委 員	簽 名	委 員	簽 名
張素副主任委員哲揚		曾委員光宗	曾光宗
王委員秀娟	王秀娟	鄭委員凱文	鄭凱文
白委員仁德	白仁德	劉委員玉山	劉玉山
邱委員裕鈞	邱裕鈞	戴委員嘉惠	
陳委員亮全	陳亮全	陳委員志銘	姜楚庭心 姜楚庭
郭委員城孟	郭城孟	李委員得全	李得全 李銘得全
郭委員瓊瑋		彭委員振聲	彭振聲
張委員勝雄		林委員崇傑	高振聲心
焦委員國安	焦國安	陳委員學台	鄭瑞元心
彭委員建文	彭建文	劉委員銘龍	蘇芳慧心

第 15 頁/共 15 頁