

臺北市都市計畫委員會第 803 次會議紀錄

時間：中華民國 112 年 3 月 9 日（星期四）下午 2 時 00 分

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：李四川兼主任委員

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：

報告事項

一、臺北市都市計畫委員會會議注意事項

二、臺北市都市計畫委員會待提會審議案件

審議事項

一、變更臺北市內湖區都市計畫（配合臺北市動物之家新建計畫）農業區為機關用地主要計畫案及擬定臺北市內湖區潭美段一小段 101-4 地號等（配合臺北市動物之家新建計畫）機關用地細部計畫案

二、訂定臺北市中正區-12-三軍總醫院附近更新地區都市更新計畫及劃定臺北市中正區福和段二小段 176-5 地號等 46 筆土地為策略性更新地區案

壹、報告事項

報告事項一

案名：臺北市都市計畫委員會會議注意事項

提案單位：都市計畫委員會

說明：

一、本會為落實民眾參與並提升會議效率，訂定「臺北市都市計畫委員會會議注意事項」，作為本會會議訊息公開、專案小組會議召開、公民或團體書面意見受理、會議旁聽與受理公

民或團體登記發言、以及會場秩序維護之依據，運作迄今，業具成效。

二、本會議注意事項共計 9 點，各點規範重點如下：

- (一)第一條敘明本會議注意事項訂定目的。
- (二)第二條規定會議訊息、會議資料及會議紀錄公開方式。
- (三)第三條規定專案小組之組成及召集人指定方式。
- (四)第四條規定公民或團體書面意見之處理方式。
- (五)第五條規定公民或團體針對非依法得提出陳情之案件所提書面意見之處理方式。
- (六)第六條規定公民或團體旁聽及登記發言規定。
- (七)第七條規定計畫案審議前先提會報告之進行方式、會議訊息公布及公民或團體發言規定。
- (八)第八條規定會場應遵守事項及違反時必要之處理。
- (九)第九條規定定期追蹤案件辦理進度。

三、本次報告案謹就會議注意事項之重點規定向委員會說明，後續會議召開相關事宜，悉依本注意事項規定辦理。

決議：洽悉。

報告事項二

案名：臺北市都市計畫委員會待提會審議案件

提案單位：都市計畫委員會

說明：

一、本會依都市計畫法、都市更新條例等相關法令辦理都市計畫、更新地區及都市更新計畫之審議作業，目前待提會審議案件計有 12 案，包括：

- (一)公開展覽結束後提會，計 3 案。(詳表 1)

(二)待補充資料到會，計 9 案。(詳表 2)

二、個案審議情形，除公布於本會網站外，並依本會會議注意事項第 9 點辦理。

表 1 公開展覽結束後提會案件表

112.2.22 製表

編號	申請單位	計畫案名	公展結束日	辦理進度
1	臺北市政府	訂定臺北市中正區-12-三軍總醫院附近更新地區都市更新計畫及劃定臺北市中正區福和段二小段 176-5 地號等 46 筆土地為策略性更新地區案	111/12/21	提本(第 803)次會議審議
2	寰宇溫泉大飯店有限公司、巴登溫泉酒店有限公司	擬定臺北市北投區行義段一小段 38 地號等溫泉產業特定專用區細部計畫案	112/2/21	公展結束後提會
3	臺北市政府	臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第二次修訂「士林區光華段士林紙廠土地」土地使用分區管制及相關規定)案	112/3/4	公展結束後提會

表 2 待補充資料到會案件表

112.2.22 製表

編號	申請單位	計畫案名	公展結束日	審議歷程	目前辦理進度
1	臺北市政府	劃定臺北市大安區通化段四小段 524 地號等 3 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案	110/2/10	提 110/3/11 第 777 次會議決議： (1)請市府調查鄰地參與都更之意願後，再依程序辦理。 (2)至於日光安和大廈管委會陳情納入更新地區，如三個月內該管委會可取得 90%以上同意參與都市更新，市府再予協助。	都發局 112/2/10 函復說明： 1.市府 111/4/29 核准以全街廓劃定之更新單元，實施者須於 1 年內擬具都更事業計畫報核，目前未有實施者申請報核。 2.本案將視該更新單元更新事業計畫報核情形，如依限完成報核再撤案。
2	內政部營建署城鄉發展分署	擬定臺北市大安區學府段三小段 374 地號等第三種住宅區及第三之二種住宅區細部計畫案	110/12/7	—	1.都發局 110/11/24 函請暫緩審議。 2.都發局 112/2/10 函復說明：本案涉及變更回饋，將異地回饋至南港成德營區，刻由申請單位修正計畫書。
3	臺北市政府(都更處)	擬定臺北市大安區懷生段二小段 554 地號等土地都市更新計畫暨配合變更細部計畫案	111/6/29	提 111/7/21 第 795 次會議決議： (1)決議：本案經市府表示市場目前尚無更新改建急迫性，故請市府就更新地區劃定範圍再與鄰地協調整合，俟可成就更好的更新條件時，全案再提會討論。 (2)附帶決議：有關既有攤商陳情訴求，請產業發展局及市場處再評估妥處。	都發局 112/2/10 函復說明：更新處於 111/10/14 召開公辦都更鄰地說明會，刻依意願調查結果調整計畫內容。
4	財團法人台北市義和堂	變更臺北市松山區美仁段一小段 459 地號等第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案	111/10/15	提 111/11/3 第 799 次會議決議：本案民眾關切的法定空地疑義，雖非屬都委會審議權責，惟民眾表示已多次函詢建管處，請建管處針對民眾陳情疑慮，就所涉建築執照範圍、法令修訂歷程、法空計算方式、地籍分割結果，以及改建後不影響原	都發局 112/2/10 函復說明：建管處於 111/12/26 針對民眾疑義函復陳情民眾，刻由申請單位補充相關資料。

編號	申請單位	計畫案名	公展結束日	審議歷程	目前辦理進度
				建物所有權人權益等，以函文向該等民眾妥予說明，並檢送相關資料到會後，本案再予續審。	
5	統一工商綜合區開發股份有限公司	修訂臺北市中正區臨沂段四小段 9 地號等第三種住宅區及第三之二種住宅區土地使用分區管制規定細部計畫案	111/11/10	提 111/12/1 第 801 次會議決議：本案請市府參酌委員意見，針對未符 TOD2.0 計畫案基地規模條件，而依都市計畫法第 24 條提出之個案變更案件，建立通案審議原則，本件個案併請配合檢討修正後再提會審議。	由都發局及申請單位依會議決議辦理。
6	臺北市政府	「臺北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討(細部計畫)案內編號『細山 3、細正 2、細正 3、細南 3』等 4 案」	111/11/19	—	1.都發局 111/11/21 函請暫緩審議。 2.都發局 112/2/10 函復說明：刻就民眾陳情意見與相關權責單位協調方案內容。
7	臺北市動物保護處	「變更臺北市內湖區都市計畫(配合臺北市動物之家新建計畫)農業區為機關用地主要計畫案」及「擬定臺北市內湖區潭美段一小段 101-4 地號等(配合臺北市動物之家新建計畫)機關用地細部計畫案」	111/11/30	提 111/12/15 第 802 次會議決議：本案請申請單位就陳情地號的私有土地所有權人，逐一溝通說明後再提會討論。	1.都發局 112/2/15 函送動保處補充資料到會。 2.提本(第 803)次會議審議。
8	洪○傑(臺北市北投區復興崗自辦市地重劃區重劃會)	變更臺北市北投區桃源段一小段 550 地號等第三種住宅	111/12/10	—	都發局及地政局土地開發總隊 112/2/22 表示，因本案申請人異

編號	申請單位	計畫案名	公展結束日	審議歷程	目前辦理進度
		區、公園用地為第三種住宅區、道路用地細部計畫案			動，爰請暫緩審議。
9	新北市政府捷運工程局	變更臺北市內湖區都市計畫（配合捷運汐止東湖線建設計畫）工業區及公園用地為捷運系統用地主要計畫案	112/1/12	—	新北市政府捷運工程局 112/2/16 函表示，因變更範圍面積尚待確認，爰請暫緩審議。

決議：洽悉。

貳、審議事項

審議事項一

案名：變更臺北市內湖區都市計畫(配合臺北市動物之家新建計畫)農業區為機關用地主要計畫案及擬定臺北市內湖區潭美段一小段 101-4 地號等(配合臺北市動物之家新建計畫)機關用地細部計畫案

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市動物保護處

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：

「臺北市動物之家」於 88 年成立，原址以臨時建築物

方式申請許可使用至今，因 106 年實施零撲殺政策，致動物收容數量超量，動物生活空間嚴重不足，收容品質無法提升，又本市動物保護處辦公廳舍現址距離「臺北市動物之家」遙遠，且位於具地質滑動潛在風險之山坡地，故擬於動物之家現址新建動物收容相關需求空間、本市動保處辦公廳舍及教育服務空間等，以增加動物收容空間、完善「臺北市動物之家」各項硬體設施及提升為民服務環境安全與行政效率。

本案為市府施政計畫之重大設施建設計畫，且經市府認定具變更急迫性及必要性，符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，爰辦理變更主要計畫併同依都市計畫法第 22 條擬定細部計畫。

五、計畫範圍與權屬：

- (一) 本計畫位置為內湖區潭美街 852 號，位於內湖垃圾焚化廠南側，基隆河北側。
- (二) 面積約 1.2 公頃。
- (三) 使用分區：農業區。
- (四) 土地權屬：99.88%公有(管理單位包括臺北市動物保護處、臺北市政府財政局及財政部國有財產署)，0.12%私有。

六、計畫內容：詳計畫書、圖。

七、公開展覽：

- (一) 本二案市府自 111 年 11 月 1 日起至 111 年 11 月 30 日公開展覽 30 天，並以 111 年 10 月 31 日府都規字第 11130685544 號函送到會。
- (二) 申請單位於 111 年 9 月 13 日辦理變更都市計畫草案公開展覽前座談會。

(三) 市府於 111 年 11 月 16 日召開公展說明會。

八、公民或團體意見：8 件(詳後附綜理表)。

九、本案審議歷程：全案經提 111 年 12 月 15 日第 802 次會議決議：「本案請申請單位就陳情地號的私有土地所有權人，逐一溝通說明後再提會討論。」。

十、市府於 112 年 2 月 15 日以北市都規字第 1123007941 號函送補充資料到會。

決議：

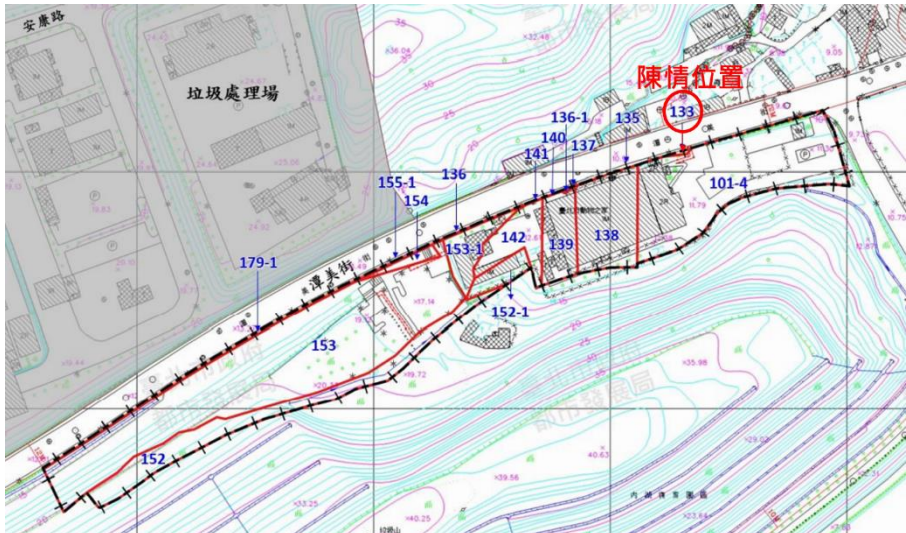
一、本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

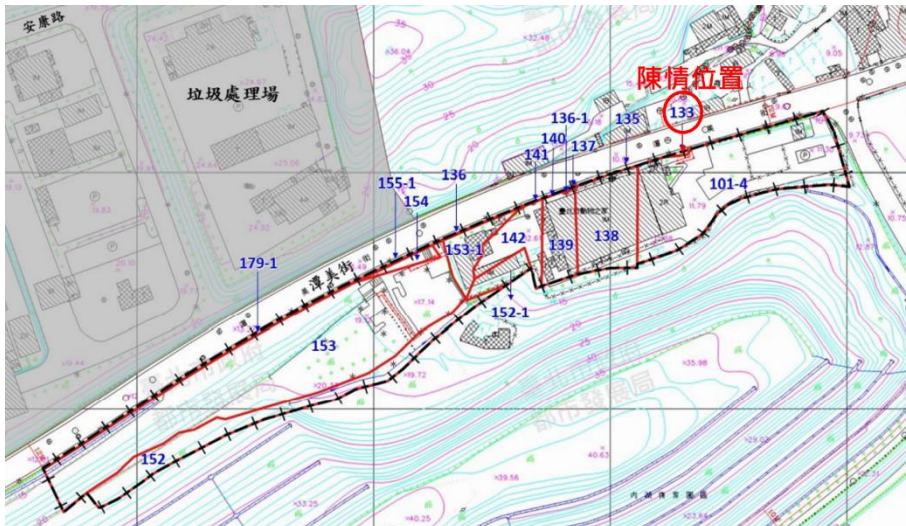
二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	「變更臺北市內湖區都市計畫(配合臺北市動物之家新建計畫)農業區為機關用地主要計畫案」暨「擬定臺北市內湖區潭美段一小段 101-4 地號等(配合臺北市動物之家新建計畫)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

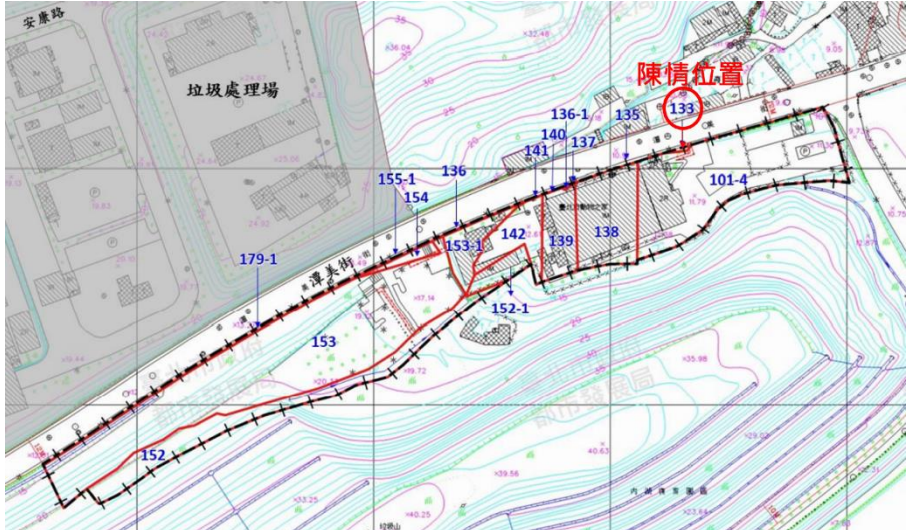
訴求意見 與建議	<p>(111 年 11 月 3 日台財產北改字第 11100345480 號函) 旨案涉財政部國有財產署經管同小段 155-1 地號國有土地由「農業區」變更為「機關用地」，本分署以 111 年 9 月 13 日台財產北改字第 11100279940 號函原則同意，後續請依程序辦理撥用。</p> <div data-bbox="572 512 1243 1223" data-label="Image"> </div>
第 802 次 會議市府 回應說明	敬悉。
訴求意見 與建議	<p>第2次陳情 (111年12月8日台財產北改字第11100384370號函) 本分署 111 年 9 月 13 日台財產北改字第 11100279940 號函原則同意辦理。(同第 1 次陳情內容)</p>
訴求意見 與建議	<p>第3次陳情 (112年3月7日台財產北改字第11200054800號函) 本分署原則尊重審議結果。</p>
市府回應 說明	敬悉。
委員會 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、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。		
編號	2	陳情人	陳○龍
陳情位置	<p>內湖區潭美段一小段 133 地號</p> 		
訴求意見 與建議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不同意納入都市變更地目。 2. 理由：政府原本對於垃圾山答應給地租，並無給付。現在地主所有的土地，並未經公開明示的程序，即進入不清楚的程序，程序不公開透明。不同意列入變更計畫。 		
第 802 次 會議市府 回應說明	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案變更範圍係以動物之家新建工程之需求規劃，範圍內99.88%均為公有土地，僅本案陳情位置潭美段一小段133地號土地(14平方公尺，占計畫範圍0.12%)為私有土地，考量都市計畫土地使用分區之完整性以及該筆土地位於道路用地及本次變更之機關用地間，為免該筆土地於周邊土地變更為機關用地後畸零難以使用，而納入本次變更範圍，另本案尚無使用其餘內湖垃圾山土地。有關陳情人所提意見提供委員會審議參考，並依委員會審議決議為準。 2. 本府依都市計畫法規定之程序辦理本案都市計畫變更，其過程均為公開透明，查本案業於111年11月1日起至11月30日公告公開展覽30日，並於111年11月16日召開公開展覽說明會，說明會通知均以雙掛號方式寄送土地所有權人，並請內湖區公所發放傳單予周邊民眾，並於說明會時向土地所有權人及民眾說明本案都 		

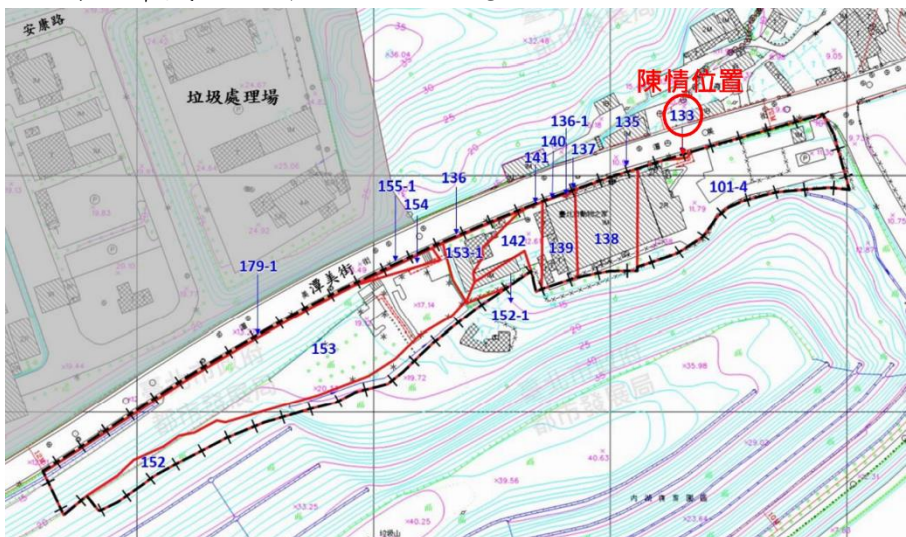
	市計畫變更內容，相關作業程序皆符合法令規定。		
新增市府 回應說明	<p>1、本市動物保護處已依本市都市計畫委員會 111 年 12 月 15 日第 802 次會議決議，於 111 年 12 月 29 日及 112 年 1 月 4 日逐戶拜訪 133 地號所有權人詳予溝通說明，經調查 16 位地主中有 11 位地主受訪，受訪地主均極力反對納入本案都市計畫變更。</p> <p>2、本市動物之家新建工程案已編列 110 至 115 年度連續性計畫預算，於原址重建動物之家及動保處辦公廳舍以解決流浪犬貓收容數爆量問題，具急迫性。另徵收係剝奪人民之財產權，應具公益性及必要性且應以民眾權益損害最小為原則，又查 133 地號位於本計畫範圍邊緣，臨接道路用地，非屬建物工程必要範圍。爰考量其不納入變更範圍並不影響動物之家工程之情況下，本府建議陳情意見予以採納，133 地號不納入計畫變更範圍，維持農業區。</p>		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	3	陳情人	陳○子
陳情位置	<p>內湖區潭美段一小段 133 地號</p> 		

訴求意見 與建議	<p>一、 本人不同意此計畫案，將上述土地變更為機關用地。</p> <p>二、 (1)本案無必要性，上述土地與該計畫並無必要關聯性。</p> <p>(2)臺北市政府欲徵收市民土地財產，牴觸最小侵害性，不符比例原則，請遵守憲法保障之財產權。</p> <p>(3)請將上述土地排除於該計畫之外。</p>		
第 802 次 會議市府 回應說明	有關本市內湖區潭美段一小段 133 地號土地與計畫無必要關聯性、徵收之合理性及將上述土地排除於該計畫外等回應，同陳情編號 2 市府回應說明第 1 點。		
新增市府 回應說明	同編號 2 新增市府回應說明。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	4	陳情人	陳○女
陳情位置	<p>內湖區潭美段一小段 133 地號</p> 		
訴求意見 與建議	<p>一、 本人不同意此計畫案，將本人所有之土地變更為機關用地事宜。</p> <p>二、 理由：</p> <p>(1) 本案無必要性，因本人土地與系爭計畫並無必要性關聯。</p> <p>(2) 牴觸最小侵害性，請尊重憲法保障之財產權。</p> <p>(3) 請貴會將本筆土地剔除於系爭計畫之範圍外。</p>		
第 802 次 會議市府 回應說明	有關本市內湖區潭美段一小段 133 地號土地與計畫無必要關聯性、徵收之合理性及將上述土地排除於該計畫外等回應，同陳情編號 2 市府回應說明第 1 點。		

新增市府 回應說明	同編號 2 新增市府回應說明。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	5	陳情人	陳○忠、林周○枝、陳○飛、陳○雲、陳○玉、林王○子、林○雄
陳情位置	<p>內湖區潭美段一小段 133 地號</p>		
訴求意見 與建議	<p>一、 本人不同意此計畫案，欲將本人所有之土地變更為機關用地事宜。</p> <p>二、 理由：</p> <p>(1) 沒有必要性，因本人土地與系爭計畫並無必要性關聯。</p> <p>(2) 機關過度侵占併佔人民財產，抵觸最小侵害性，不符合比例原則。請尊重憲法保障之財產權。</p> <p>(3) 請貴會將本筆土地剔除於系爭計畫之範圍外。</p>		
第 802 次 會議市府 回應說明	有關本市內湖區潭美段一小段 133 地號土地與計畫無必要關聯性、徵收之合理性及將上述土地排除於該計畫外等回應，同陳情編號 2 市府回應說明第 1 點。		
新增市府 回應說明	同編號 2 新增市府回應說明。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	6	陳情人	李○甄

陳情位置	<p>內湖區潭美段一小段 133 地號</p> 		
訴求意見 與建議	<p>本人不同意此計畫案，欲將本人之土地變更為機關用地事宜。 理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 請尊重憲法保障之財產權，機關過度侵佔併佔人民財產，牴觸最小侵害性，不符合比例原則。 (2) 因本人之土地與系爭計畫並沒有必要性關聯。 (3) 請貴會將本筆土地剔除於系爭計畫之範圍外。 		
第 802 次 會議市府 回應說明	<p>有關本市內湖區潭美段一小段 133 地號土地與計畫無必要關聯性、徵收之合理性及將上述土地排除於該計畫外等回應，同陳情編號 2 市府回應說明第 1 點。</p>		
新增市府 回應說明	<p>同編號 2 新增市府回應說明。</p>		
委員會 決議	<p>同編號 1。</p>		
編號	7	陳情人	陳○武

陳情位置	<p>內湖區潭美段一小段 133 地號</p> 		
訴求意見 與建議	<p>一、 本人不同意此計畫案。</p> <p>二、 理由：</p> <p>(1) 沒有必要性，因本人土地與系爭計畫並無必要性關聯。</p> <p>(2) 機關過度侵占併佔人民財產，牴觸最小侵害性原則，請尊重憲法保障之人民財產權。</p> <p>(3) 請貴會將本筆土地剔除於系爭計畫之範圍外。</p>		
第 802 次 會議市府 回應說明	有關本市內湖區潭美段一小段 133 地號土地與計畫無必要關聯性、徵收之合理性及將上述土地排除於該計畫外等回應，同陳情編號 2 市府回應說明第 1 點。		
新增市府 回應說明	同編號 2 新增市府回應說明。		
委員會 決議	同編號 1。		
編號	8	陳情人	林○毅、林○榮

陳情位置	<p>內湖區潭美段一小段 133 地號</p> 
訴求意見 與建議	<p>徵購價格過低，例如：變更臺北市內湖區碧湖段四小段 1028-5 地號等保護區為電力設施用地主要計畫案一案徵購地點為山區，徵購土地價格比內湖區潭美段一小段 133 號高，故請重新評估合理徵購價格。</p>
第 802 次 會議市府 回應說明	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案計畫書內「實施進度及經費表」之土地取得徵購經費概估係以本府地政局公告現值為基準，換算成市價，非最終實際徵購價格。 2. 本案將依都市計畫委員會審議結果辦理，如 133 地號確定納入變更範圍，後續需用單位將依「土地徵收條例」及「土地徵收補償市價查估辦法」等相關規定估算徵購價格。
新增市府 回應說明	<p>同編號 2 新增市府回應說明。</p>
委員會 決議	<p>同編號 1。</p>

審議事項二

案名：訂定臺北市中正區-12-三軍總醫院附近更新地區都市更新計畫及劃定臺北市中正區福和段二小段 176-5 地號等 46 筆土地為策略性更新地區案

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、第 8 條第 1 項第 2 款

三、計畫緣起：

本計畫範圍係市府於 107 年 12 月 10 日公告「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」所劃定之中正-12 三軍總醫院附近更新地區。另依市府 111 年 11 月 24 日公告「臺北市中正區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第二階段)案」，本計畫範圍內永春街聚落，因土地權屬複雜，違占建物多，為保障土地所有權人權益及兼顧弱勢住戶安置，爰變更公園用地為住宅區(暫予保留區)，未來應以都市更新方式辦理，並採整體規劃、分期分區開發。

市府為加速推動本計畫區都市更新，爰依都市更新條例第 5 條訂定都市更新計畫，作為後續更新指導。同時為提升住宅區(暫予保留區)財務可行性及地區公益性，考量其區位鄰近水岸適合高度再發展，符合都市更新條例第 8 條第 1 項第 2 款規定，故一併劃定為策略性更新地區。

四、計畫範圍、面積及權屬：

(一) 本計畫範圍北起螢橋國中，西臨水源路，東臨汀洲路三段，南面思源街。

(二) 計畫區面積 12.38 公頃。

(三) 使用分區：公園用地、社教用地、保存區、道路用地、住宅區(暫予保留區)。

(四) 土地權屬及建物權屬：

1. 土地權屬：本計畫範圍以國、市、私共有地為主，面積約 4.53 公頃，佔 36.59%；公有地(含國有、市有及國市共有)面積約 5.6 公頃，佔 45.24%，私有及國私共有面

積約 2.24 公頃，佔 18.16%。

2. 建物權屬：永春街聚落建物以私有為主；水源營區、學人新村及嘉禾新村建物以公有為主，詳計畫書第 9-10 頁。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽

- (一) 本案自 111 年 11 月 22 日起至 111 年 12 月 21 日公開展覽 30 天，並以 111 年 11 月 17 日府都新字第 11160042514 號函送到會。

- (二) 市府於 111 年 12 月 15 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：6 件(詳後附綜理表)。

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，另法源依據增列都市更新條例第八條第三款及第四款，以符未來發展需要。
- 二、有關委員及民眾所提以下建議，請市府納入後續推動都市更新作業參考。
 - (一) 強化溝通與整合民間力量—妥適處理現住戶居住問題，以加速地區環境更新改善。
 - (二) 資源整合與使用整體規劃—將基地周邊文化資產及公有資源併同納入考量，以滿足地區長期發展需求。
 - (三) 規劃設計與建築量體配置—考量文化資產及水岸景觀之融合，並配合捷運場站、河濱水岸空間及周邊重要活動據點進行整體串聯，提供更友善的人行環境。

三、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	訂定臺北市中正區-12-三軍總醫院附近更新地區都市更新計畫及劃定臺北市中正區福和段二小段176-5地號等46筆土地為策略性更新地區案		
編號	1	陳情人	中華民國專業者都市改革組織
訴求意見與建議	<p>訴求：市府需先行介入處理違佔戶排除安置問題，此為本案妥適推動與民間投資者能否進場的關鍵。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 市府積極介入處理劃定範圍內建物，扣除公有房舍(水源營區、學人新村、嘉禾新村)外，永春街中合法建物僅3戶，其餘皆為違佔建物共299戶。違佔戶能否妥適處理，此為本案開發須面對之課題，也是最困難之所在。 2. 違佔戶中，屬違佔建物所有權人，可循現行都更舊違建相關補償機制辦理。而無建物權屬現住居民，則須另有因應作為，否則並滋生居住權相關爭議(如華光社區)。建議循都更條例84條精神，並結合本更新計畫回饋，以專案興建社會住宅方式辦理。 3. 前述安置對象，建議以有居住事實(更新計畫發布前)、無自有住宅、且符合住宅法第四條社會經濟弱勢者為原則(可視情形放寬)。此部分須經社會調查(非僅從權狀、戶籍謄本統計)，惟本案迄今仍未能掌握，亟需儘快著手。 4. 又前述工作，涉及社會調查、資格認定、福利介入、中繼協助、強制排除等事項，多涉及公權力行使，非民間投資者可處理，應由政府先行處理，將後續開發不確定性降至最低，再辦理後續民間投資者招商，方為合理。(請參見市府紹興公辦都更案之經驗) 5. 據悉，本案擬設定將違佔戶處理包裹於後續招商計畫，期民間投資者來處理此事，恐既無法確保違佔排除安置之辦理，也會讓民間投資者因不可控風險卻步。換言之，如市府不先行處理違佔排除安置問題，本案將流於紙上畫畫，根本無開發之可能性，這樣的「公辦都更」有何意義。 		
市府回應說明	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依都市更新條例第62條規定，權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，應由實施者提出處理方案，並納入權利變換計畫內一併報核，並得依 		

	<p>都市更新建築容積獎勵辦法第 17 條規定處理占有他人土地之舊違章建築戶，依都市更新事業計畫報核前之實測面積給予獎勵容積；另依都市更新條例第 57 條規定實施者應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移。</p> <p>2. 為使公辦都更招商能順利進行，本府刻正研析違章建築戶相關資料，並釐清範圍內門牌戶居住之情形；倘符合弱勢戶之資格將依都市更新條例第 84 條提供社會住宅或租金補貼等協助，或以專案方式辦理。</p>		
委員會 決議	<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，另法源依據增列都市更新條例第八條第三款及第四款，以符未來發展需要。</p> <p>二、有關委員及民眾所提以下建議，請市府納入後續推動都市更新作業參考。</p> <p>(一)強化溝通與整合民間力量—妥適處理現住戶居住問題，以加速地區環境更新改善。</p> <p>(二)資源整合與使用整體規劃—將基地周邊文化資產及公有資源併同納入考量，以滿足地區長期發展需求。</p> <p>(三)規劃設計與建築量體配置—考量文化資產及水岸景觀之融合，並配合捷運場站、河濱水岸空間及周邊重要活動據點進行整體串聯，提供更友善的人行環境。</p> <p>三、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。</p>		
編號	2	陳情人	曾○垣/(代表曾○清)
位置	<p>中正區福和段二小段 229 號 永春街</p>		

	 <p>此圖為內政部都委會第1009次會議審竣內容，尚未公告實施。</p>
訴求意見與建議	<p>引進銀髮住宅實現跨世代共融居住</p> <p>訴求：市府將「跨世代共融居住」列為本基地公辦都更之目標願景，積極鼓勵民間興辦銀髮租賃服務住宅。</p> <p>本人作為本案範圍土地所有權人，過去長年居住於美國，關心高齡化議題，以本人參與美國 Village to Village 模式（註：現全美已有 350+Village）經驗，針對本案未來開發之願景，提出以下建議：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 臺灣人口趨勢，14年內，長者將增加28%，而台北獨居長者（無電梯），會增加到100.000+戶，只靠政府新建社宅「銀髮換居」，也是“僧多粥少”。因應高齡化社會與社會混合共融理念，擬建議本案打造做為北市積累跨世代共居、銀髮服務產業之實驗平台，包括供高齡租賃服務住宅、社會住宅、學生宿舍、市場住宅等多類型住宅的共融社區。 2. 公有土地分回部分，在跨世代共居的整體開發構想下，爭取在可滿足各個公地主政策需求下實現共融住宅社區精神，如臺大興建 co-living 學生宿舍，軍方興建職務宿舍低樓層向鄰里開放，市府分回高齡租賃住宅（兼具社會住宅功能）、社區公共交流設施等（詳後）。 3. 實施者與私地主部分，建議市府透過增額容積獎勵，引導實施者與其它私地主願意共同加入銀髮租賃住宅開發，分取合理收益（或優先入住）。配合此，將銀髮租賃服務住宅

	<p>(包含市府與私地主)規劃設計、優質營運、產業培力、社會創新、社區營造等面向，列為投資者評選重要評分項目。</p> <p>4. 公益回饋設施部分，建議將包含共餐、托兒、日照、co-working、商業等跨世代複合設施納入，成為社區共融交流主要平台。</p> <p>5. 另建議土地使用放寬一定之產業(大學，如臺大)空間進駐，優先承租予高齡科技產業(感應科學、老人心理學、精準照護)進駐，針對“精準如此亦可減低健保開支，使長者在自己熟悉的環境活得更開心。</p> <p>6. 如旁"防災公園"可一併設計開發成"都市農場"使用，將可使北市成現代都市之一大亮點。</p> <p>上述建議，如蒙市府採納，本人作為地主之一，將願意積極響應配合。</p>		
市府回應說明	<p>本案將視地區發展特性及本府需求，於建築基地內設置社會福利設施或其他公益設施，並依臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或其他公益設施一覽表，將優先評估以提供社會住宅為原則。</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編號	3	陳情人	國立臺灣大學
位置	中正區福和段二小段 267-29 地號		

訴求意見與建議	<p>一、旨揭案內更新地區包含本校水源校區內中正區福和段二小段267-29地號土地，有關更新地區內住宅區(策略性更新地區)更新計畫書第29頁一、(一)3. 未來配合永春街廢巷改道，將於大學用地西側興闢10公尺道路，及第43頁四、(二)初步規劃住宅區建築設計方案為興建8-10棟住宅大樓一事，本校於臺北市都市更新處110年9月2日召開「擬定嘉禾新村及永春街地區都市更新計畫」相關議題研商會議，表達本校未來規劃將朝向興建校舍為優先，並建議未來都市更新分回之校舍使用空間以合併水源校區整體規劃使用為原則並避免規劃車行路徑穿越校園，以維校園師生安全，以上建議事項建請納入後續都市更新規劃設計。</p> <p>二、檢附上開110年9月2日會議紀錄供參。</p>

電子公文

紀錄公文 1100064232

檔 號：
保存年限：

臺北市都市更新處 函

地址：10488臺北市中山區南京東路3
段168號17樓
承辦人：黃筱晏
電話：02-27815096轉3047
傳真：02-27810570
電子信箱：ur00270@mail.taipei.gov.tw

受文者：國立臺灣大學

發文日期：中華民國110年9月6日
發文字號：北市都新企字第1106021406號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本處110年9月2日召開「擬訂嘉禾新村及永春街地區
都市更新計畫」相關議題研商會議紀錄1份，如說明，請
查照。

說明：依本處110年8月23日北市都新企字第1106020513號開會
通知單續辦。

正本：國立臺灣大學、國防部軍備局、臺北市政府都市發展局、學邑工程技術顧問股
份有限公司
副本：3110496轉3
110496轉3

召開「擬訂嘉禾新村及永春街地區都市更新計畫」相關議題

研商會議

會議紀錄

一、開會時間：110年9月2日（星期四）上午10時0分

二、開會地點：視訊會議

三、主持人：詹育齊副總工程師

紀錄：黃筱晏

四、出席原單位及人員：（詳簽到簿）

五、會議結論：

（一）本案經本處表示，水源校區現況因部分土地係作為太子學舍（宿
舍使用），故未來規劃將朝向興建校舍為優先，另校方若取得
267-29地號土地後，依都市計畫規定須回饋30%，惟校方建議
以合併水源校區整體規劃使用為原則並避免規劃車行路徑，以
維校園安全，另校區維持開放式設計，未來人行動線或綠廊等
規劃可配合本案後續更新計畫之研擬再作討論。

（二）本案經國防部軍備局表示，目前仍有6筆土地供作人行且有占
用情形，後續將於排占後移交財政部國有財產署，待完成後將
由該署續為參與相關規劃與討論。

（三）本案經本局都市規劃科表示：

1. 若分為兩期規劃並由不同實施者辦理都市更新，雖主要計畫
未規定細部計畫得分送辦理，惟建議先行辦理都市更新者，
於研擬該期細部計畫時，應於計畫書內載明概略性全區整體
規劃構想、分期分區概念及回饋區位等內容，後續辦理都市更
新者，倘認為有需調整之處，則於研擬該期細部計畫時，再
行提出修正。
2. 本案都市計畫變更回饋30%應以具公共性及公益性之公共設
施用地為優先，且回饋位置仍當考量與北側國防園區之關聯
性，若經評估須改以樓地板面積、可建築土地或其他方式回
饋，建議提請市都委會討論。

1

第1頁，共1頁

（四）本案各單位所提意見，請業務科及受託單位納入後續更新計畫
研擬之參考。

六、散會（上午10時40分）

召開「擬訂嘉禾新村及永春街地區都市 更新計畫」相關議題研商會議

時間：110年9月2日（星期四）10時0分

地點：視訊會議

主席：詹育齊副總工程師

紀錄：黃筱晏聘用正工程師

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
臺北市都市 更新處處工 程司室	副總工程師	詹育齊	台北通簽到 07:56:07
國立臺灣大 學	副總務長	徐炳義	台北通簽到 09:54:00
國立臺灣大 學		吳淑婷	台北通簽到 09:53:45
國立臺灣大 學		楊特穎	台北通簽到 09:54:29
國立臺灣大 學		李宜珊	台北通簽到 09:54:55
國防部軍備 局			
臺北市都市 更新處更新 企劃科	科長	鄭明書	台北通簽到 10:40:38

國防部軍備局 少校 黃聖閔 黃聖閔
駐守台北基地 鄭明書 鄭明書
學邑工程技術顧問股份有限公司 張哲偉 張哲偉


2

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
臺北市政府 都市發展局 都市規劃科	工程員	陳韻仔	台北通簽到 09:54:32
臺北市都市 更新處更新 企劃科	股長	鄭楷婷	台北通簽到 10:38:41
臺北市都市 更新處更新 企劃科	聘用正工程師	黃筱晏	台北通簽到 09:40:57
臺北市都市 更新處更新 企劃科	聘用人員	張舒涵	台北通簽到 09:54:24
學邑工程技 術顧問股份 有限公司		洪偉傑	台北通簽到 09:53:24
學邑工程技 術顧問股份 有限公司		張哲偉	數位簽到 10:51:42

會議代碼:110789343

<p>市府回應說明</p>	<p>1. 本計畫係考量街廓深度合理性及配合未來永春街廢巷改道，爰建議本案都市計畫變更回饋土地於大學用地西側新增 10 公尺之細部計畫道路為原則，惟仍得視實施者都市更新整體開發規模及建築規劃設計需求，於後續擬訂細部計畫內調整實際留設位置。</p> <p>2. 另有關貴校主張更新後建物以興建校舍為優先之需求，後續將請實施者納入考量。</p>		
<p>委員會決議</p>	<p>同編號 1。</p>		
<p>編號</p>	<p>4</p>	<p>陳情人</p>	<p>高○彥</p>
<p>位置</p>	<p>中正區福和段二小段 225 地號</p>  <p>此圖為內政部都委會第1009次會議審竣內容，尚未公告實施。</p>		

訴求意見與建議	<p>本人自 108 年起即接受區內多數地主委託並催辦「臺北市中正區通盤檢討主要計畫(主公 3)」,期間並多次陳情貴會有關「捐贈 30%公共設施配置方案」供參。</p> <p>今貴府 111 年 11 月 22 日公展之「訂定臺北市中正區-12-三軍總醫院附近更新地區都市更新計畫及劃定臺北市中正區福和段二小段 176-5 地號等 46 筆土地為策略性更新地區案」中,提及「開發主體…辦理適宜性評估後認有公辦都更必要者,將選定為公辦都更案。」</p> <p>經本人歷年多次與本區地主會議,多數意見為「為加速辦理時程,早日分得應有權益,本區地主多數傾向由地主(民間)自行辦都市更新作業」,惠請貴會考量多數民意,採納本人陳情,甚感德便。</p>		
市府回應說明	<p>1. 依都市更新條例第 65 條第 2 項第 3 款規定,策略性更新地區倘依都市更新條例第 12 條第 1 項由政府主導都市更新方式辦理,且面積規模達一萬平方公尺以上者,其獎勵容積可達上限 2 倍基準容積,先予敘明。</p> <p>2. 另本案範圍業經本府 107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號函劃定「中正-12 三軍總醫院附近更新地區」,倘民間整合同意比例達都市更新條例 37 條規定,自得由民間實施者擬具事業計畫向本府報核;惟以前開方式由民間實施者申請報核者,非屬都市更新條例第 12 條 1 項規定方式辦理,縱令整合基地面積達規模達一萬平方公尺以上者,仍無上開獎勵容積可達上限 2 倍基準容積之適用。</p>		
委員會決議	同編號 1。		
編號	5	陳情人	國防部政治作戰局
位置	中正區福和段二小段 180-5、221、243 地號		

	 <p>此圖為內政部都委會第1009次會議審竣內容，尚未公告實施。</p>		
訴求意見與建議	<p>(112 年 3 月 13 日國政眷服字第 1120055707 號函)</p> <p>一、涉本局管有「嘉禾新村」坐落中正區福和段二小段 180-5、221 及 243 地號等 3 筆土地，前配合國防部軍備局職務宿舍需要，已檢討提供撥用，該局刻依相關規定，辦理陳報行政院核准撥用程序，合先敘明。</p> <p>二、考量國防部所屬土地使用規劃之一致性，審議事項相關內容由國防部軍備局統一回復為宜。</p>		
市府回應	<p>貴局管理中正區福和段二小段 180-5、221 及 243 地號等 3 筆土地刻正辦理撥用程序事宜，本府敬悉；另本案範圍內國防部所屬土地，後續將請實施者納入國防部軍備局之使用需求。</p>		
委員會決議	<p>同編號 1。</p>		
編號	6	陳情人	財政部國有財產署北區分署
訴求意見與建議	<p>(112 年 3 月 7 日台財產北改字第 11200054800 號函)</p> <p>本分署原則尊重審議結果。</p>		
市府回應說明	<p>敬悉。</p>		
委員會決議	<p>同編號 1。</p>		

參、散會(下午 15 時 30 分)

臺北市都市計畫委員會第 803 次會議

時間：112 年 3 月 9 日(星期四)下午 2 時

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：李四川兼主任委員

紀錄：郭泰祺技士

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
臺北市都市計畫委員會	兼主任委員	李四川	台北通簽到
	兼副主任委員	李泰興	台北通簽到
	委員	王秀娟	(請假)
	委員	何芳子	台北通簽到
	委員	吳玉珍	台北通簽到
	委員	林莉萍	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	陳明吉	(請假)
	委員	許阿雪	(請假)
	委員	馮正民	台北通簽到
	委員	劉玉山	台北通簽到
	委員	薛昭信	台北通簽到
	委員	林靜娟	台北通簽到
	委員	陳春銅	台北通簽到
	委員	黃一平	台北通簽到
	委員	游適銘	台北通簽到
	委員	陳信良	台北通簽到
	委員	陳俊安	台北通簽到
	委員	謝銘鴻	台北通簽到
	委員	吳盛忠	台北通簽到

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
都市發展局	總工程司	楊智盛	台北通簽到
	正工程司	蘇芯慧	台北通簽到
	股長	謝昕穎	台北通簽到
財政局	科長	賴順釗	台北通簽到
環保局	股長	姜佳伶	台北通簽到
公園處	科長	郭蘭香	台北通簽到
更新處	副總工程司	傅舜華	台北通簽到
	科長	許偉思	台北通簽到
動保處	副處長	翁綉雯	台北通簽到
	技佐	曾弘毅	台北通簽到
政風處(都發局政風室代理)	科員	許峻豪	台北通簽到
臺北市都市計畫委員會	執行秘書	邵琇珮	台北通簽到
	簡任技正	丁秋霞	台北通簽到
	組長	洪佳慧	台北通簽到
	組長	謝佩砵	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
	技士	鍾倫芯	台北通簽到

會議代碼:112014192

第 803 次委員會(府外)出席單位：

議 案	單 位	職 稱	簽 名
審議事項一： 內湖動物之家案	國產署北區分署		書面意見
	規劃單位(名稱)	行政工程	李麗諭
審議事項二： 劃定水源營區公辦更新地區案	國產署北區分署		書面意見
	國防部軍備局 工務中心工程處	中校 聘員	張永昇 蕭淑玲
	國防部 政治作戰局		書面意見
	行政院農業委員會 農田水利署	組長	陳正弘
	國立臺灣大學	副教授	楊誠強
	規劃單位(名稱) 碧山		蔡佳明