

臺北市都市計畫委員會第 675 次委員會議紀錄

時間：中華民國 104 年 9 月 17 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：賴彥伶

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

- 一、「擬定臺北市捷運信義線東延段工程捷運開發區暨劃定都市更新地區細部計畫案」配合內政部核定之主要計畫內容修正計畫書圖，提請報告。
- 二、為計畫案逾 3 個月未提供資料以續行審議，提請報告。

貳、審議事項

- 一、變更臺北市信義區三興段三小段 422、422-1（部分）地號等 8 筆土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）暨修訂第三種商業區（特）土地使用分區管制細部計畫案。
- 二、變更臺北市大同區迪化段一小段 221-3 地號等 115 筆土地部分第三種商業區為道路用地及部分道路用地為第三種商業區細部計畫案。

參、研議事項

臺北市中山區大彎北段都市計畫整體發展策略檢討案。

壹、報告事項

報告事項一

案名：「擬定臺北市捷運信義線東延段工程捷運開發區暨劃定都市更新地區細部計畫案」配合內政部核定之主要計畫內容修正計畫書圖，提請報告。

提案單位：臺北市政府捷運工程局

說明：

- 一、「配合臺北市捷運信義線東延段工程變更住宅區為捷運開發區主要計畫案」業經內政部都委會 104 年 6 月 2 日第 852 次委員會議審議通過，並經內政部 104 年 8 月 13 日台內營字第 1040058590 號函核定在案。本主要計畫案原擬設兩站(R03 及 R04 站)，經參酌土地所有權人意願，決議不設置 R04 站。
- 二、貴會 103 年 7 月 24 日審議通過之「擬定臺北市捷運信義線東延段工程捷運開發區暨劃定都市更新地區細部計畫案」，應配合主要計畫核定內容，一併刪除 R04 站相關規定。計畫書圖修正如附件，謹提請貴會報告，俾利辦理公告實施事宜。

決議：本案洽悉。

報告事項二

案名：為計畫案逾 3 個月或逾限未提送資料到會以續行審議，提請報告。

報告單位：臺北市都市計畫委員會

決議：各案決議詳如下表。

編號	計畫案名	市府回應		委員會決議
		辦理進度說明	預期提送會議資料到會時程	
1	華光社區細部計畫案	俟行政院於 9 月中確認本案回饋及土地使用方案後，續提本市都委會審議。	預計提 104 年 10 月都委會審議。(9 月底提送資料)	請市府於 104/9/25 前提送資料到會，俾利提會審議。
2	中興國小主要及細部計畫案(公共住宅)	本案前依 104 年 5 月 7 日市都委會會議決議於 104 年 7 月 19 日辦理政策溝通會議，刻依民眾意見修正計畫書圖，俟計畫書圖修正完竣後，續提本市都委會審議。	預計 104 年 9 月底提送資料。	本案請市府納入西區門戶計畫，以及中正萬華再生計畫予以整體考量，並參酌政策溝通會議民眾所提意見，於 3 個月內提送資料到會以續行審議。
3	陳德星堂主要計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案經財團法人陳德星堂於 104 年 7 月 7 日及 9 月 1 日過局討論 104 年 5 月 7 日第 670 次委員會決議決議事宜，後續將持續由規劃單位就相關議題予以研議。 2. 俟申請單位提送都市計畫書圖過局，本局再予協助辦理。 	預計提 104 年 12 月都委會審議。(11 月中提送資料)	同意市府所建議提送會議資料時程。
4	臺北市中華電信股份有限公司 32 處基地都市計畫通盤檢討(主要計畫及細部計畫)案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 中華電信已於 104 年 8 月 4 日信管規字第 1040000457 號函同意本局函請臺北市都市計畫委 		本案依中華電信公司及市府來函說明撤案。

編號	計畫案名	市府回應		委員會決議
		辦理進度說明	預期提送會議資料到會時程	
		員會撤案。 2. 本局已於 104 年 8 月 31 日簽府核示同意中華電信公司撤案，並以 104 年 9 月 2 日府都規字第 10436946700 號函請本市都委會撤案。		
5	臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案	1. 本案配合本府士林再生計畫檢討舊士林生活圈之相關潛力基地並就各基地研提相關方案及積極與地主進行溝通協調，以重構士林區整體發展。 2. 前開再生計畫內容提經 104 年 8 月 25 日市長室會議討論，本局刻正彙整修正相關資料，以納入士林通檢案提專案小組討論。	已於 104 年 9 月 11 日函送提會資料。	將儘速安排專案小組會議，預計 9 月底或 10 月初召開。
6	臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案	本局訂於 104 年 9 月 18 日召開規劃願景座談會與地區居民溝通並彙集居民意見後修正相關規劃內容，再提送本市都委會審議。	預計於 104 年 11 月提送資料。	請市府於 104 年 10 月底前提送資料到會，俾利賡續召開專案小組會議。
7	修訂本市都市計畫「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定第一點」案	本府刻召開會議針對專案小組結論所提「本府對山限區真正的政策為何？」等議題研商。俟研議修正條文後，送本市都委會審議。	預計 104 年 9 月底提送資料。	請市府儘速召開研商會議，並提都市計畫座談會討論後，於 1 個月內提送會議資料到會，以利召開專案小組會議。
8	變更臺北市松山區	1. 本案經民航局向	尚未確定。	1. 本案既已召開雙

編號	計畫案名	市府回應		委員會決議
		辦理進度說明	預期提送會議資料到會時程	
	濱江段四小段298-1地號等7筆土地公園用地及抽水站用地為機場用地主要計畫案	民眾溝通說明及評估後決議刪除聯外道路闢建構想，故擬調整計畫範圍。 2. 因調整範圍與本府前與交通部研商之共識不符，經104年7月22日雙副首長會議決議需再由雙方就計畫內容共同研議確認。		副首長會議，請儘速依當次會議決議，就計畫內容共同研議確認。 2. 請於2個月內提送資料到會。
9	變更臺北市信義區吳興段三小段171-3地號等200筆土地部分第三種住宅區(特)(遷)為道路用地、部分道路用地為第三種住宅區(特)(遷)暨修訂土地使用分區管制細部計畫案	本市都市更新處於104年8月21日函送計畫書圖過局，刻由本局修正計畫書圖內容及請該處補充資料中，俟計畫書圖修正完竣後，續提本市都委會審議。	預計提104年11月都委會審議。(10月底過後提送資料)	請市府於104/10/20前提送資料到會，俾利提會審議。
10	擬定臺北市文山區萬隆段二小段420-1地號等18筆土地(配合萬和里機關用地都市更新開發計畫)細部計畫案	本局已邀集營建署、城鄉分署、本府財政局、本市都委會及更新處，於9月2日召會研商確認回饋相關內容。後續俟城鄉分署依結論修正細部計畫過局後續提本市都委會審議。	預計於104年11月前提送資料。	請市府於104/10/20前提送資料到會，俾利提會審議。
11	變更臺北市信義區永春段一小段180地號等18筆土地第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案	於104年8月26日召開都市更新幹事會，俟經都市設計準則預審後，續提本市都委會審議。	尚未確定。	請市府於3個月內提送資料到會。
12	變更臺北市中山區榮星段六小段306地號等16筆土地第三種住宅區為第三種住宅區(特)細	本案於104年3月6日申請召開幹事及權變小組會議，後續於召開都市更新幹事及權變小組會議	尚未確定。	請市府於3個月內提送資料到會。

編號	計畫案名	市府回應		委員會決議
		辦理進度說明	預期提送會議資料到會時程	
	部計畫案	後，經都市設計準則預審後，續提本市都委會審議。		
13	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	本案於104年7月23日召開都市更新幹事及權變小組會議，104年5月1日召開都市設計審議幹事會，經都市設計準則預審後，續提本市都委會審議。	尚未確定。	請市府於3個月內提送資料到會。
14	變更臺北市北投區大業段四小段460-1地號等25筆土地第三種住宅區、第三之二種住宅區為第三種住宅區（特）、第三之二種住宅區（特）細部計畫案	本案於104年1月5日召開都市更新幹事會完畢，經都市設計準則預審後，續提本市都委會審議。	尚未確定。	請市府於3個月內提送資料到會。
15	變更臺北市內湖區文德段二小段369-2地號等67筆土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）細部計畫案	於104年8月14日召開都市更新幹事會，經都市設計準則預審後，續提本市都委會審議。	尚未確定。	請市府於3個月內提送資料到會。

貳、審議事項

審議事項 一

案名：變更臺北市信義區三興段三小段422、422-1（部分）地號等8筆土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）暨修訂第三種商業區（特）土地使用分區管制細部計畫案

提案單位：臺北市政府

說明：

一、計畫緣起

近年因金融面、財稅面等因素及民間資金回潮推波助瀾，帶動大臺北地區房屋價格上漲致使居住成本提高，影響市民及弱勢族群居住權益。市府前已參酌國內外專家學者意見及各國經驗，研議「租屋取代購屋」新思維，刻由政府主導興辦「公共住宅」，並提出多元租屋補貼整合方案，讓市民皆可安居於臺北。

本計畫為推動本市公共住宅政策保障市民基本居住權利外，亦落實行政院「整體住宅政策」，將本市信義區嘉興街西側，現況供環保局作信義區清潔隊六張犁分隊、垃圾轉運站等使用之低度利用土地規劃興建公共住宅，透過適度調高土地使用強度，並配合鄰近公共設施整體規劃，提升居住品質並充實本市公共住宅存量。因係屬本市重大建設，經檢視符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，爰辦理專案變更。

- 二、 法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款
- 三、 公展計畫範圍及內容：詳公展計畫書圖。
- 四、 公展期間：全案係市府104年7月21日府都規字第10435385303號函送到會，並自104年7月22日起公開展覽30日(至104年8月20日止)。
- 五、 公民或團體陳情意見：7件（詳後附綜理表）。

決議：

- 一、 本案除依發展局補充會議資料所提修正對照表修正外，其餘依公展計畫書圖內容照案通過。
- 二、 公民或團體所提陳情意見審決同市府回應說明。
- 三、 會中委員所提示有關建築量體高度、基地周邊違規停車或臨停管理、連接基隆路東西向人行通道之留設寬度、基地內外水之補充說明等部分，請都市發展局納入後續進行細部規劃設計時之參考。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案名	變更臺北市信義區三興段三小段 422、422-1（部分）地號等 8 筆土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）暨修訂第三種商業區（特）土地使用分區管制細部計畫案		
編號	1	陳情人	吳家懿
陳情理由	嘉興街、崇德街和平東路圓環於上下班時間已甚壅塞，不宜在未改善交通動線之前，突然增加太多交通量，惡化居民生活品質。		
建議辦法	維持容積率為原來之 225%。		
市府回應說明	查本府過去多利用閒置市有土地規劃作公共住宅，並考量當地環境容受力及公共設施服務水準，爰提高住三法定容積率由 225%至 450%，以提高公共住宅存量，已有相關案例如安康、東明公共住宅等。本案基地位於捷運六張犁站出入口半徑 500 公尺範圍內，交通可及性高。另評估基地該路段交通服務水準，未來基地開發後，嘉興街服務水準仍可維持 D 級以上（可接受之服務水準），惟考量車輛進出僅依賴 11m 嘉興街，爰比照鄰近原陸軍保養廠基地，將其容積率調整為 350%。		
委員會決議	同意市府回應說明。		
編號	2	陳情人	何世光
陳情理由	1、基隆路二段 153 巷喬治中學校園中的計畫道路必須打通，可紓解嘉興街此公共住宅交通。 2、喬治中學校園圍牆必須打掉，此為違建。 3、喬治靠新建案旁均是計畫道路。		
建議辦法			
市府回應說明	有關計畫道路違占問題，本市建築管理工程處前已於 104 年 8 月 11 日前往拆除，後續如有相關違占問題，亦將由本市建築管理工程處續行處理。		
委員會決議	同意市府回應說明。		

編號	3	陳情人	黃金意
陳情理由	集合住宅密度太高應統籌規劃。增加公園綠地、道路設施。車輛疏導方案。		
建議辦法			
市府回應說明	<p>1、有關公共住宅統籌規劃部分，本府現就全市低度利用之市有土地推動公共住宅政策，故於各行政區皆有公共住宅之規劃，並非全部集中於該地區。</p> <p>2、有關增加公園綠地部分，本案周邊已有 414、415 號公園，面積約 2.65 公頃，可滿足當地居民休閒遊憩使用。另本案亦透過都市設計準則規範透過集中留設大型綠地空間、串連周邊人行步道等策略，提供較佳的開放空間，且未來不會設置圍籬，可完全開放供周邊居民使用。</p> <p>3、有關交通評估部分，本府回應說明詳如編號 1。</p>		
委員會決議	同意市府回應說明。		
編號	4	陳情人	江秀瑄
陳情理由	<p>1、建議可否延緩蓋，先參考廣慈一千多戶蓋完以後使用情形。</p> <p>2、因目前基隆路交通已繁重，101 週邊交通要道常打結，再蓋住戶更影響交通。</p> <p>3、以後少子化空屋會很多。</p> <p>4、蓋活動中心。</p>		
建議辦法	可蓋活動中心，加強全民的健康，自我保健，因健康老人多更須加強保健這一塊。		
市府回應說明	<p>1、本府目前於各行政區已有多處公共住宅推動中，本案基地屬財政局管有之公有土地，現況為環保局信義區清潔隊六張犁分隊使用，屬低度使用之市有土地，未來興辦公共住宅基地可改善當地環境。</p> <p>2、有關道路設施及交通評估部分，本府回應說明如編號 1。</p> <p>3、依內政部 100 年社會住宅需求調查及住宅法規範之弱勢戶，推估本市弱勢族群社會住宅需求戶數為 24,333 戶，公共住宅除提供予一般家戶居住以外，部分弱勢民眾於</p>		

	一般租屋市場難以覓得租屋處，仍需政府興辦社會住宅予以協助。另本案亦依地區需求設置托嬰、托老等社會福利設施。		
委員會決議	同意市府回應說明。		
編號	5	陳情人	葉安正
陳情理由	在周邊道路未能拓寬的前提下，變更地目、增加容積率勢必帶來不可回復的大災難。		
建議辦法	請立即撤銷本計畫。		
市府回應說明	有關容積率調整及交通評估部分，本府回應說明如編號1。		
委員會決議	同意市府回應說明。		
編號	6	陳情人	林佩穎

公民或團體意見表

編號	建議位置	建議理由	建議辦法	備註
	周邊開發案與未來市區發展之檢視	<p>1. 因應政府「公共住宅」政策研議「租屋取代購屋」，但現今社區內有許多空屋未出租，且目前本區租屋費用在合理範圍內；如室內 28-30 坪，費用於 23000-28000 元之間。</p> <p>2. 回應政府提倡公共住宅「居住適應」、「社會適應」、「生活適應」與「環境適應」，是否應與原居民共同考量「最佳適應生活空間」？</p>	<p>1. 今市府政策希望未來 8 年興建 5 萬戶的公共住宅，應該與社會局及相關局處共同確認「使用需求」人數，並應將「所需戶數」平均分配至全市。</p> <p>2. 應與周邊信義區「陸保廠」變更開發共同規劃，並應考量周邊鄰里生活品質與未來公共住宅之住戶族群之比例分配，也需考量社區公共設施服務需求之規劃，如共同鄰里活動中心、托嬰托老空間等。</p>	<p>今日龍山寺站公共住宅戶，一房 (19-26 坪)：第 1 年月租為 18000 元至 25700 元。租金是否相對高於市價？</p>
	說明會召開	相關說明會訊息希更公開辦理。	此次說明會場地辦理太小，且更新資訊目前只有到黎順里，是否考量到周邊鄰里？應該為更公開之資訊。	區公所網站有相關訊息，但鄰里資訊薄弱。
<p>相關政策應考量未來使用需求，並以全市相關市政規劃、都市更新重新檢視與規劃，另知市府有針對「臺北 2050 願景計畫推動」做相關規劃設計，應結合大方面考量「現在未開發土地」之規劃，並非只是針對此變更案或達成某些目的，而忽略其他對臺北市更有利之發展，希望貴委員會也能從全市的角度看這些相關計畫。</p>				
	容積率提高檢討	<p>1. 周邊社區為鄰里社區，鄰嘉興街住戶約不超過 6 層樓，而靠近基隆路住戶也不超過 15 樓，如今從現今容積率 225% 提高至 350%，是否與整體社區差異太大？</p> <p>2. 另，說明會中並無交代清楚容積率 350% 是否含公共設施，未來是否可能會再提高至 400% 的容積率或更高的容積率呢？</p> <p>3. 是否應提出使用標準？以下為說明會簡報 p. 12 說明提出：「滿足市民居住需求，在對公共設施服務水準影響不大之前提下，適度提高土地使用強度，故將容積率 225% 調整為 350%。」</p>	<p>1. 與「陸保廠」共同規劃公共住宅，應回應所需人數、戶數之比率，並另須從全市公共住宅比例之說明使用人數或相關需求。</p> <p>2. 提高容積面積為 10,327.82 平方公尺，量體非常大，現在市府提出變更，而未來建商駐進此社區辦理相關土地變更，也可以嗎？須整體規劃後，重新計算使用容積率，另，開發前必須讓周邊社區居民一起參與規劃，並須有一定比例空間給社區居民做公共服務設施。</p> <p>3. 相關土地開發標準，希能多面向考量此區發展，並對土地的使用需要提</p>	<p>現今都只針對基地做規劃設計，應加強與周邊發展之規劃，另因結合現今市府相關市政計畫如「臺北 2050 願景計畫推動」等規劃設計案一併考量設計。</p>

陳情理由

編號	建議位置	建議理由	建議辦法	備註
		此標準是否透過環境評估、周邊居民之市調等方式調查，才能確認此標準呢？	供另一套標準之檢視。	
	公共開放空間	1. 雖目前基地半徑 500 公尺內有 3.29 公頃的公園綠地，如只從黎順里的 4172 人、並更後約 6000 人計算 1 人平均綠地從 7.8m ² 降為 5.4 m ² ，且，不含周邊共同使用之景勤里、嘉興里、黎安里、黎順里、景聯里等。	1. 應至少從六張犁次分區人口檢視周邊鄰里公共開放使用空間之是否滿足當地居民需求。	
	人口變更	1. 人口計算只計算黎順里，但因基地鄰近嘉興里、黎平里、景聯里、景勤里，以生活、交通範圍應都須計算人口密度是否太高？ 2. 也需重新檢視周邊相關計畫，如「陸保廠」未來進駐人口之人口密度比例。	1. 今市府進行中的「陸保廠」規劃，不管是公共住宅、國際學舍或其他，進駐此區人口相當可觀，希望可以重新與社會局、教育部確認必要進駐人口數。 2. 規劃設計應該需要有完整的周邊人口、開放空間、生活方式等調查，知目前已委託專業團隊規劃，但希望市政府可尊重周邊居民權益，及重新檢視如容積率提高，是否對此區人口造成相關衝擊。	
	就學資源	1. 於說明會簡報中，提出變更後每國小生享有校地面積為 22.24 平方公尺，國中生為 28.97 平方公尺，不了解為甚麼會改變享有學校面積？並非為學校之土地變更。	1. 此基地變更並不會影響學生享有學校面積數字，如會影響相關數字重新提出說明。而應該提出增加托嬰、托老或公共服務空間之數量、面積說明，讓周邊居民享有更多的公共使用空間。	
	交通評估	1. 目前雖有交通量評估，希望嘉興街服務水準維持 D 及服務，但平日上下班時間不只有嘉興街相關車輛進出，除了周邊鄰里進出車輛，還需包括經過進出信義計畫區、北醫周邊上班族民眾。 2. 嘉興街原為信義區大馬路，因基隆路開闢才為次要道路，在動線考量上，是非常重要的服務空間。	1. 目前現況上班時段應該往北方向交通量高於往南方向，下班時間則相反，但目前數字為往南 241-485PCU/hr，往北數據 307-401 PCU/hr，好像與現況有點出入，是否應再詳細針對上下班時間之分析調查。 2. 因為此區為鄰里社區，道路容量希維持 600 PCU。	
	都市設計管	1. 沿基地與嘉興街境界應退縮 8 公	1. 現況主要道路嘉興街、崇德街、	

編號	建議位置	建議理由	建議辦法	備註
	制	<p>尺，及東北側應至少留 500 平方公尺之開放空間廣場等。因基地周邊皆有私人土地空間，設計人行步行、休閒空間非常好，但只在基地內，是否想辦法延伸至六張犁捷運站、陸保廠、三興國小甚至到臺北醫學院。</p> <p>2. 因興建社福大樓，有關老人、弱勢及托幼動線須考量。</p> <p>3. 因基地裡有可開放公共使用空間，希望規劃設計上有更多彈性。</p>	<p>信安街多沒有步行空間、綠地空間，應透過區域計畫方向考量社區公共空間之設置(基地外之延伸)。</p> <p>2. 希重新調查周邊使用者多數需使用設施調查分析，如為托老托幼空間，那是否相關設施增加與最適動線之規劃。</p> <p>3. 承上述 1. 基地內之公共設施希望能更開闊，或是說不希望成為蚊子館，周邊居民進不去或使用空間會影響未來其他住戶之考量。</p>	
	提供中繼住宅機會	針對未來提供中繼住宅空間，應須規劃一定比例空間使用，及相關配套措施。	相關配套措施應提供合理中繼租屋資訊、價錢等，並能提供不同房型、人數空間之選擇。	
	都市防災規劃	防災設施也需考慮其他鄰里居民防災容量之規劃，並與市府合作及宣導措施之規劃。	需考量周邊嘉興里、黎安里、黎順里、景聯里等，並考量未來消防車或大型車輛進出。	
	民眾意見反應方式	<p>1. 提供相關書面表格不好書寫。</p> <p>2. 都發局網站上找不到此表格電子檔。</p>	1. 開說明會時，請確實寫下網站位置，或相關檔案網站路徑及相關意見說明檔案下載處。	
	參考資料	<p>北市都發局-http://goo.gl/ZeRMfZ</p> <p>北市公共住宅-http://goo.gl/WcCHAO</p> <p>信義區鄰里-http://goo.gl/mLrWOK</p> <p>相關新聞- http://goo.gl/XdPt2 http://goo.gl/15xMwd</p> <p>信義區三興段細部計畫圖- http://210.69.61.31/files/plan/33-8488/documents/414874147-4249E53A394E4E88A03F383816A4E85A74B4D0D983A3E814533E78349E29A96.jpg</p> <p>信義區三興段細部計畫書 http://210.69.61.31/files/plan/33-8488/documents/414874147-4249E53A394E4E88A03F383816A4E85A74B4D0D983A3E814533E78349E29A96.pdf</p>		
建議辦法				
市府回應說明	<p>1、有關公共住宅整體規劃部分，本府回應說明詳如編號 1 及編號 4-1。</p> <p>2、目前本府各單位於本府所提有參建需求者包括托嬰中心、身障社區居住空間等，而本府其他單位如有參建需求，可於本案規劃設計前報府核可提出需求，將配合考量納入規劃。</p>			

	<p>3、有關引入人口部分，本案係配合本府公共住宅興建築略，於考量地區發展條件及公共設施容受力前提下，適度提高公共住宅戶數，並透過設計手法及界面處理，兼顧都市景觀、公共住宅品質及地區生活環境。</p> <p>4、有關提供綠地及開放空間部分，本府回應說明詳如編號3-2。</p> <p>5、就學資源檢討部分，係就本案所引入人口數作學生享有校地面積之檢討，並非作學校用地之變更，於本案容積率變更增加人口後每國小生享有校地面積為22.24平方公尺，每國中生享有校地面積為28.97平方公尺，符合教育部檢討標準；另學區內近五年學生數亦呈現下降趨勢，故應可負擔新增就學人口。</p> <p>6、有關道路交通評估部分，本府回應說明如編號1。</p> <p>7、有關提供作中繼住宅使用部分，本案可依臺北市社會住宅出租辦法第20條規定，公共住宅經本府專案核准視當地更新需求評估提供中繼使用，以加速都市更新推動。</p> <p>8、有關防災規劃部分，本案已考量基地周邊進行評估規劃，依本案都市設計管制準則規範，後續基地將留設開放空間及退縮建築，將有助於提升本區防救災進出需求。</p>
<p>委員會決議</p>	<p>同意市府回應說明。</p>
<p>編號</p>	<p>7 陳情人 黃依凡</p>
<p>陳情理由</p>	<p>1. 都發局說明會上明白提到，此處公共住宅容積率將從原本的225%提高到350%，“只為了實現柯市長四年兩萬戶、八年五萬戶”的競選承諾。姑且不論是不是只許州官放火，現實情況是，黎順里居民總數不過4千多人，對外交通除了基隆路以外，里內巷道大多狹小擁擠，遇到上下班尖峰時間，人車流量頗大，若公宅落成且全數順利出租，預計將增加2千多人口，里民擔心的交通壅塞問題，雖然都發局在說明會上一再強調會有配套措施，但其提出</p>

的方法令人覺得幫助不大，且官員們並非長期居住在此地，並不了解實際狀況，讓里民們覺得又是淪為紙上談兵，成為政治目考量下的犧牲者。況且，難道公宅就不需考慮生活品質嗎？不是光指對原本的居民而言，住公宅的人就不需生活品質嗎？這是否也是一種歧視？擅自提高容積率對原住居民及未來入住的公宅居民的生活品質都有影響，讓人覺得只是為了“衝業績”的一種作法，並不是為了人民實際的生活情況著想。

2. 網路資料顯示，根據 IUCN 的統計資料，先進國家都市居民每人平均擁有的綠地面積有 20 平方公尺以上，倫敦為 25.6 平方公尺，舊金山為 32.2 平方公尺，紐約為 23 平方公尺，連綠地比例較低的巴黎也有 11.6 平方公尺。依據行政院主計處統計資料，截至 98 年底，台北市每人公園、綠地面積為 5.33 平方公尺，高雄市則為 6.06 平方公尺。台北市居民每人擁有綠地的比例，僅及先進國家都市居民的四分之一，甚至也已低於高雄市的平均值了。而根據臺北市主計處自己的統計，到 2012 年底，臺北市的綠資源面積為一萬三千多公頃，平均每位臺北市民可使用的綠地為 5.1 平方公尺，其中以文山區每人 9.6 平方公尺最多；至於可使用的綠地面積最少的則是大同區，每人平均只有 1.82 平方公尺，其次為大安區 1.89 平方公尺，及信義區 2.36 平方公尺（倒數第三名）。公園綠地是衡量地區環境品質的重要指標。依據都市計畫法第 45 條，公園、綠地、兒童遊樂場、體育場所及廣場等五項公共設施不得低於計畫面積的 10%，目前台北市的公園綠地覆蓋率僅佔 4.97%，這還是一個不及格的數字。柯市長在成立競選總部時的演說曾說到，要增加公園綠地、綠建築、智慧建築及綠色再生能源的使用，將台北市打造成一個“宜居的綠色城市”。在競選政見中也提到打造田園城市、護樹計畫等，而我們黎順里內真的是連一個公園都沒有。

3. 公宅雖是為了照顧部分人民應實施的一項政策，但為何

	<p>原居民的權益和福祉卻不被尊重與維護？難道柯市長只是少數人的市長？而有幸不是“所謂弱勢族群”的台北市居民，就不在市長及市府的考量和照顧範圍內？就要被扣上大帽子說是“既得利益者”？難道我們就不是腳踏實地辛苦工作的小老百姓嗎？柯市長和市政府優先選擇了選民“有感”的公共住宅來落實其政見，而不是為台北市民做長久的思考規劃，頗令小市民感到無奈。若領導人永遠只是短視考量政治利益，台北永遠無法成為一個一流的城市。</p>
<p>建議辦法</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 將垃圾場遷移後，原地建造公園，給黎順里居民一塊綠地及好的生活品質。 2. 若真的非在本區域興建公共住宅，可將原陸軍保養廠區的414或415號公園擇一變更用地拿來建造（反正市政府說變更就可以變更了，就像容積率說要提高就可以提高，應該很簡單不是嗎？）該區道路及腹地皆較本區寬敞，且土地面積也較大，應更能達成柯市長的目標。而且面向台北市立的聯合醫院，居民較少，會遇到的抗爭和反對應該也較小，不是嗎？況且，為何比較靠山的那個區域需要兩個大面積的公園，我們黎順里的居民卻連一個公園綠地都不配擁有？希望都市計畫委員會和柯市長能三思，考量此一建議。
<p>市府回應說明</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、有關容積率調整及道路交通量評估部分，本府回應說明如編號1。 2、有關引入人口部分，本府回應說明同編號6-3。 3、有關提供綠地及開放空間部分，本府回應說明詳如編號3-2。
<p>委員會決議</p>	<p>同意市府回應說明。</p>

審議事項 二

案名：變更臺北市大同區迪化段一小段221-3地號等115筆土地部分
第三種商業區為道路用地及部分道路用地為第三種商業區
細部計畫案

提案單位：臺北市政府

說明：

一、計畫緣起：

本計畫範圍內所在街廓於民國89年6月26日公告「劃定臺北市都市更新地區案」內劃為「建成圓環附近更新地區」。

本計畫範圍內4公尺寬計畫道路(重慶北路二段16巷)，自63年10月18日公告「擬定民權西路、蘭州街、寧夏路、長安西路、環河北街間地區細部計畫案」劃設至今，仍未徵收開闢，且計畫道路現況供通行部分其功能主要為基地內部人行使用。為利於本計畫區更新單元之整體開發，並為改善地區交通及救災空間需求，爰透過都市計畫變更，調整計畫道路，以提高防災救災效能與道路系統之合理性。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第3款。

三、公展計畫範圍及內容：詳公展計畫書圖。

四、公展期間：全案係市府104年7月16日府都規字第10430032903號函送到會，並自104年7月17日起公開展覽30天(至104年8月15日止)。

五、公民或團體所提意見：計24件。(詳後附綜理表)

決議：

一、本案係市府為協助私有土地所有權人更新，依都市計畫法第27條第1項第3款提出申請變更細部計畫，惟地主對本案計畫內容回饋等相關規定仍提出陳情意見，且案內有關道路用地調整的

系統性、合理性，以及變更後容積率提高之利得回饋等議題亦應再作審慎研處，故本案退回，請市府完成檢討後，如有必要再重新依程序辦理。

二、公民或團體所提陳情意見審決同決議。

三、附帶決議：

- (一) 請市府都市發展局成立單一窗口積極協助民辦都更。如有涉及都市計畫變更，途徑一是從整體大格局進行當地都市計畫通盤檢討；另一途徑則是協助都市更新土地所有權人，依都市計畫法第24條規定以自擬變更細部計畫方式進行。
- (二) 本案都市設計準則中規定建物沿街面留設四柱三開間以及騎樓，美麗的騎樓是大同區特有的歷史風貌，值得保留，惟建築立面形式則不必然維持四柱三開間，建議後續都市計畫檢討時，可再另作彈性規範。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案名	變更臺北市大同區迪化段一小段221-3地號等115筆土地部分第三種商業區為道路用地及部分道路用地為第三種商業區細部計畫案		
編號	1	陳情人	葉○地、葉○梅
建議位置	大同區迪化段一小段427、427-1地號		
陳情理由	1. 政府無理由將我們土地商業區變成道路用地，還規定我剩下的商業土地只能300%容積。每年還是一樣繳納那麼多的稅。 2. 一次又扒那麼多人民的血肉，這樣合理嗎？ 3. 政府搶人民土地當道路用地沒有補償人民還要人民付回饋金給政府合理嗎？		
建議辦法	1. 查該變更道路用地已是民國63年，當年也沒通知地主，也沒有發補償金給地主。根據大法官336條解釋，政府徵收人民土地在規定未使用要還給人民，何況已經過40多年政府未徵收補償理當無理由做為道路使用。		
陳情理由	政府沒有通知，就將我的商業區土地公告成道路用地，不僅沒有補償，還規定我剩下的商業區土地只有300%的容積。每年還是一樣繳納麼多的稅。		

	一次又一次扒皮、多繳稅，現在土地參加都市更新還要回饋？由誰來回饋？政府應先補償地主損失！		
建議辦法	1. 對道路用地徵收補償！ 2. 或於都市更新合理補償政府的缺失不作為！ 3. 商業區土地規定回饋無理！		
陳情理由	我的土地被公告為道路用地怎麼都沒有通知我？讓商業土地變成道路地也沒有補償我？ 每年地價稅為什麼還是照商業區繳？ 政府為什麼都沒有來徵收？		
建議辦法	政府應保障人民財產，都市計畫應立即編列預算補償、徵收我的土地！ 或者在都市更新裡面另外給我合理補償！		
陳情理由	16 巷西邊的商業區規定容積率只有300%，計畫書規定回饋是由誰來回饋？回饋內容為何？請規定清楚。如要我們跟他們一起繳回饋金，十分不合理。 從都更案開始推，就一再反對，政府應該鄭重考量地主意見！		
建議辦法	都市更新一併開發，應認定容積為560%！		
委員會議決	本案係市府為協助私有土地所有權人更新，依都市計畫法第27條第1項第3款提出申請變更細部計畫，惟地主對本案計畫內容回饋等相關規定仍提出陳情意見，且案內有關道路用地調整的系統性、合理性，以及變更後容積率提高之利得回饋等議題亦應再作審慎研處，故本案退回，請市府完成檢討後，如有必要再重新依程序辦理。		
編號	2	陳情人	葉○豪
建議位置	大同區迪化段一小段416地號		
陳情理由	身為柯P的支持者，最支持我們市長的就是他的公義、反黑箱、有效率，沒想到從40多年前的黑箱作業，到現在依然如故，不變的是政府的效率一樣是用在剝奪人民的財產上。 我問政府甚麼時候把我們的建地劃為道路，地主沒人知道，市府只給我們一個公展文號（60.12.24府公二字第60374號）（附件一），但我要公展的文號內容及程序，結果市府都不知道。市府只好塞一個細部計畫的公告（63.10.18府工二字第47134號公告）（附件二）給我，裡面壓根也沒有提到16巷的計畫變更。40多年過去從張豐緒到柯P，結果底下的人還是在搞黑箱，我們除非天天上市府網站或是天天沒事去區公所看公告，也不知道有這公聽會，很多長輩你不寄通知書，他們怎會上網找？ 建地莫名其妙被劃為未計畫道路已經損失重大了，上次公展說明書明明說16巷為開闢完成巷道，新工處還回函給我全線		

正本

地址：台北市重慶北路2段464巷24號
聯絡方式：0220130030

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國104年4月20日

發文字號：臺地字第1040324002號

類別：

密等及解密條件：

附件：公開資料查詢結果

主旨：有關本人持有土地之都市計畫道路用地，依貴局函示查無該都市計畫公告公文書，懇請貴局協助提供該都市計畫公布及公開展覽之時日及其相關文書資料，敬請 查照為荷。

說明：

- 一、復 臺地104年3月30日北市都規字第10432573960號函。
- 二、本人持有土地位於重慶北路二段10巷範圍，經臺北市政府都市計畫土地管理分區管理辦法公布，屬都市計畫道路用地。為民國65年10月18日府工二字第47134號公告「擬定民權西路、蘭州街、華夏路、長安西路、環河北側地區細部計畫案」（以下簡稱該計畫）所劃設（詳附件）。
- 三、本人欲說明一區非會經查詢貴局提供之網址（http://www.budweb.gov.tw/planMap/cityplan_main.asp），仍未有民國60年12月24日府工二字第60374號公文之內容，是否請 貴局提供相關文書資料紙本及民國62年12月12日第56次委員會及民國63年9月10日第168次委員會之相關會議紀錄內容。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：

第 1 頁 共 1 頁

圖則



圖則

案 號：地字第1040325
 名 稱：擬定民權西路以南、蘭州街至華夏路以西、長安西路以北、環河北側地區細部計畫案
 公告文號：001.12.24.工二第60374號
 公文日期：63.10.18
 公告日期：63.10.18
 公告地點：臺北市政府都市發展局
 中華民國六十二年十月十八日

主 旨：有關本人持有土地之都市計畫道路用地，依貴局函示查無該都市計畫公告公文書，懇請貴局協助提供該都市計畫公布及公開展覽之時日及其相關文書資料，敬請 查照為荷。

說 明：
 一、內政部函示：民國60年12月24日府工二字第60374號公告「擬定民權西路、蘭州街、華夏路、長安西路、環河北側地區細部計畫案」之相關文書、圖，請該都市計畫法定程序由本市都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審定後，以63年10月18日府工二字第47134號「擬定民權西路、蘭州街、華夏路、長安西路、環河北側地區細部計畫案」公告實施在案，查該案係以公告實施之文書送交本局「臺北市政府計畫整合查詢系統」查詢，本局已檢送「計畫圖則工作項」申請開覽。
 二、內政部都市計畫委員會62年12月12日第56次、63年9月10日第168次委員會會議紀錄，均請提供本局都市計畫委員會會議紀錄。

市長 張望棟

正本

臺北市政府都市發展局 函

地址：110 台北市中正區信誠路一段 1 號
 查詢電話：(02) 2711-3333
 傳真：(02) 2711-3333
 電子信箱：j101013@bpu.gov.tw

受文者：葉思堯君
 發文日期：中華民國104年4月20日
 發文字號：臺地字第1040324002號
 類別：普通信件
 密等及解密條件：依都市計畫法及都市計畫法施行細則

主旨：有關葉函請本局提供本市大同區通化段一小段110-11地號土地是否有計畫公布及公開展覽相關書，第一案，復如說明，請查照。

說明：
 一、復臺地104年4月20日臺地字第1040324002號函。
 二、經查旨揭案本局業已104年3月30日北市都規字第10432573960號函復臺地函在案（詳送），另有請本局於60年12月24日府工二字第60374號公告公開展覽「擬定民權西路、蘭州街、華夏路、長安西路、環河北側地區細部計畫案」之相關書、圖，請該都市計畫法定程序由本市都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審定後，以63年10月18日府工二字第47134號「擬定民權西路、蘭州街、華夏路、長安西路、環河北側地區細部計畫案」公告實施在案，查該案係以公告實施之文書送交本局「臺北市政府計畫整合查詢系統」查詢，本局已檢送「計畫圖則工作項」申請開覽。
 三、內政部都市計畫委員會62年12月12日第56次、63年9月10日第168次委員會會議紀錄，均請提供本局都市計畫委員會會議紀錄。

市長 張望棟

內政部都市計畫委員會第一六八次委員會議紀錄

一、時 間：六十三年九月十日（星期一）上午九時十分

二、地 點：本部三樓會議室

三、出席委員：莊建源 朱光彰 歐武元代 麥金鎔
林金生 劉澤沛 鄧格坤 李炳齊
傅家齊 鄧嘉奎 薛承鐘 麥祖璋
鄧嘉一 司馬融

四、列席：臺北市政府 蔣政博 林可
麥金鎔 魏仰賢
臺南省政府 卓聯哲 李錫興
臺中市政府 林宗敏 唐峰庭
林謙吉
五、主席：林金生主任委員金生
六、宣讀本會第一六七次委員會議紀錄。

決議：洽悉。

基於本（廿四）日提出詳實資料，求足段二男別討論，以便補充現地情況照片之前，應予延擱下次委員會議討論。

五、復提似正本會第五十五次委員會議決議，因時間不敷，未及詳細討論，提下次委員會議。

六、宣讀蔡慶陳請願四件。

決議：照蔡本小組意見辦理（原計劃海墘溝，尚須停止六公尺計劃道路，不予採納）。

臺北市都市計畫委員會第六十一次會議修正通過，特予討論。

決議：本案先送衛生委員會意見，如有妨礙公共衛生一節，研提意見，下次會議討論。

內政部臺北市政府工二字第三三三三號函，呈請核奪和平東路三段與山邊附近山邊地區都市計畫變更，而二號變更北引道主要計畫，經實施一案，業經臺北市政府工二字第六十一號函，呈請核奪，檢附圖說及人民團體所提意見，呈請核奪等由到部，特予討論。

決議：本案除軍事禁區範圍內之相關計畫暫予保留外，其餘照案通過。

內政部臺北市政府工二字第二九六一號函，呈請核奪和平東路三段與山邊附近山邊地區都市計畫變更，而二號變更北引道主要計畫，經實施一案，業經臺北市政府工二字第六十一號函，呈請核奪，檢附圖說及人民團體所提意見，呈請核奪等由到部，特予討論。

決議：照案通過。

內政部臺北市政府工二字第三三三三號函，呈請核奪和平東路三段與山邊附近山邊地區都市計畫變更，而二號變更北引道主要計畫，經實施一案，業經臺北市政府工二字第六十一號函，呈請核奪，檢附圖說及人民團體所提意見，呈請核奪等由到部，特予討論。

決議：照案通過。

七、討論事項：

（一）內政部臺北市政府工二字第八〇七九〇號函，呈請核奪和平東路三段與山邊附近山邊地區都市計畫變更，而二號變更北引道主要計畫，經實施一案，業經臺北市政府工二字第六十一號函，呈請核奪，檢附圖說及人民團體所提意見，呈請核奪等由到部，特予討論。

決議：照案通過。

（二）內政部臺北市政府工二字第八〇七九五號函，呈請核奪和平東路三段與山邊附近山邊地區都市計畫變更，而二號變更北引道主要計畫，經實施一案，業經臺北市政府工二字第六十一號函，呈請核奪，檢附圖說及人民團體所提意見，呈請核奪等由到部，特予討論。

決議：照案通過。

（三）內政部臺北市政府工二字第八〇七九一號函，呈請核奪和平東路三段與山邊附近山邊地區都市計畫變更，而二號變更北引道主要計畫，經實施一案，業經臺北市政府工二字第六十一號函，呈請核奪，檢附圖說及人民團體所提意見，呈請核奪等由到部，特予討論。

決議：照案通過。

（四）內政部臺北市政府工二字第八〇七九五號函，呈請核奪和平東路三段與山邊附近山邊地區都市計畫變更，而二號變更北引道主要計畫，經實施一案，業經臺北市政府工二字第六十一號函，呈請核奪，檢附圖說及人民團體所提意見，呈請核奪等由到部，特予討論。

決議：照案通過。

（五）內政部臺北市政府工二字第八〇七九五號函，呈請核奪和平東路三段與山邊附近山邊地區都市計畫變更，而二號變更北引道主要計畫，經實施一案，業經臺北市政府工二字第六十一號函，呈請核奪，檢附圖說及人民團體所提意見，呈請核奪等由到部，特予討論。

決議：照案通過。

（六）內政部臺北市政府工二字第八〇七九五號函，呈請核奪和平東路三段與山邊附近山邊地區都市計畫變更，而二號變更北引道主要計畫，經實施一案，業經臺北市政府工二字第六十一號函，呈請核奪，檢附圖說及人民團體所提意見，呈請核奪等由到部，特予討論。

決議：照案通過。

（七）內政部臺北市政府工二字第八〇七九五號函，呈請核奪和平東路三段與山邊附近山邊地區都市計畫變更，而二號變更北引道主要計畫，經實施一案，業經臺北市政府工二字第六十一號函，呈請核奪，檢附圖說及人民團體所提意見，呈請核奪等由到部，特予討論。

決議：照案通過。

委員會議 決議	同編號1。		
編號	2-B	陳情人	葉○豪
陳情理由	1. 16巷40多年來未徵收、未開闢完成，造成地主重大損失。 2. 透過細部計畫變更為既成巷道。		
建議辦法	1. 補償地主損失權益。 2. 變更為既成巷道，因為這計畫道路可預見的未來不可能徵收開闢。		
委員會議 決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	陳○南
建議位置			
陳情理由	我們的可用土地被政府使用50幾年沒有補償也不徵收，這跟搶有何差別，政府還沒照顧居民還不給我們使用，都更也不給補償獎勵，這不法之事成理所當然。		
建議辦法	政府應保障人民財產，都更計畫徵收我們土地，更應為美化都市合理補償是政府愛民的證明。		
委員會議 決議	同編號1。		
編號	4	陳情人	陳○南
建議位置			
陳情理由	我們的地是商業土地，政府沒通知，將我們的商業土地變成道路用地，每年還一樣繳稅，我們地主都要美化市容，都更卻得不到政府鼓勵，還罰我們，該給我們建地還給我們。		
建議辦法	還地或補償，也可以徵收，請政府要愛護人民，將心比心。		
委員會議 決議	同編號1。		
編號	5	陳情人	陳○凱
建議位置	大同區迪化段一小段411地號		
陳情理由	16巷西邊的商業區在計畫書附表一說土地只有300%的容積率，但地價稅繳付與東邊一樣，這次都更是東西邊一起開發，不是單獨區塊的開發，所以應該以560%的容積率計算。		
建議辦法	都市更新應鼓勵整體開發美化環境，在此要求應以560%容積率計算。		
委員會議 決議	同編號1。		
編號	6	陳情人	陳○羽
建議位置	大同區迪化段一小段411地號		

陳情理由	重慶北路二段46巷以南之土地商業區規定容積率只有300%，但只要貢獻回饋金，貴局同意容積率560%。 1. 計畫書規定回饋金由誰來回饋？ 2. 回饋內容為何？ 上述質疑貴局是否有阻礙都市更新之嫌移且有圖利臺北市政府之嫌疑，對此回饋金本人強烈表示不同意。		
建議辦法	都市更新應一併開發，更應認定容積為560%，更不應收受回饋金就同意容積為560%。		
委員會議	同編號1。		
編號	7	陳情人	黃○勝
建議位置			
陳情理由	此區域與重慶北路二段及重慶北路二段46巷之土地一同申請都更，若非政府擅自變更地目，實為完整之建地開發，容積率應比照560%而非300%。		
建議辦法	將建案的容積率全部認定為560%，否則應賠償地主損失。		
委員會議	同編號1。		
編號	8	陳情人	黃○和
建議位置			
陳情理由	1. 原來的商用地變更為道路地，沒有任何通知給地主，或做任何徵收，地主稅金照繳，找誰補償多年來的稅金？ 2. 如今要配合政府都更計畫進行老舊社區的更新，不但沒有補償還要繳回饋金，對於地主的損失政府如何做出合理解釋？		
建議辦法	對擅自變更成道路用地的土地進行徵收並補償地主。		
委員會議	同編號1。		
編號	9	陳情人	顏○祺
建議位置			
陳情理由	16巷同是商業區而西邊容積率只300%，十分不合理，繳一樣稅率應該以560%計算。		
建議辦法	整體開發應以560%計算以補償損失。		
委員會議	同編號1。		
編號	10	陳情人	顏○強
建議位置			
陳情理由	16巷旁邊的商業區容積率只有310%，都更案推出，我們就一再反對，政府該鄭重地主意見。		

建議辦法	都市更新一起開發，容積應為560%。		
委員會議	同編號1。		
編號	11	陳情人	顏○吉
建議位置			
陳情理由	<p>1. 我們是16巷旁邊的商業區，繳同樣的稅，而容積只300%實不合理，我們不是單獨蓋房，而是跟前面一起開發。</p> <p>2. 實施者規劃的新大樓是29層樓，都市計畫書要求基座3層樓，請問這是依哪個法條？請明確告知！比例根本不符，違背都市美學景觀！難道不管大樓是蓋10樓、20樓、30樓都統一基座3層嗎？</p>		
建議辦法	<p>1. 與前面一起開發，應560%計算，不然補償我們的損失。</p> <p>2. 請取消基座高度規定。</p>		
委員會議	同編號1。		
編號	12	陳情人	謝○原
建議位置			
陳情理由	我的土地被規劃為道路用地，原來說捐給政府會有回饋，卻被都更處強迫建商改為無償捐贈。		
建議辦法	建議對於道路地需給合理補償。		
委員會議	同編號1。		
編號	13	陳情人	吳○蘭
建議位置			
陳情理由	我的道路用地，改建前建商表示依法會有回饋，目前都更處卻強迫建商更改為捐贈，但不要求回饋。		
建議辦法	建議對於道路地需給予補償。		
委員會議	同編號1。		
編號	14	陳情人	羅○珍
建議位置			
陳情理由	我們要求實施者要以開放空間申請都市更新，目前的騎樓有流浪的人隨意小便，機車亂停等問題，如果開放空間的話可以給居民更舒適的環境，我們居民強烈反對騎樓！為何都市計畫要求我們留騎樓？難道開放空間就不合法？合法的話就請市府不要為難居民及地主。		
建議辦法	不要騎樓，留設開放空間或人行道。		
委員會議	同編號1。		

決議			
編號	15	陳情人	顏○寧
建議位置			
陳情理由	為何要求捐土地給市政府不能申請獎勵或補助？這樣的行為合理合法嗎？市政府等於要求地主白白送土地給市政府，這樣跟強盜有什麼不同？		
建議辦法	捐土地給市政府應合理補助或換容積給地主。		
委員會議	同編號1。		
編號	16	陳情人	陳○聖
建議位置	大同段迪化段一小段323、325、326、327地號		
陳情理由	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫書中第七章第一條「不得申請都市更新條例有關協助開闢公共設施獎勵」，台北市政府等相關單位應依都市更新條例應以協助開闢公共設施獎勵給予地主回饋，以利配合。 2. 基地內未徵收補償的巷道內，目前房屋老舊，其抗震力堪虞、藏汙納垢、巷弄狹、消防安全等已危及人民生命財產，可否依實施者計畫，將基地完整清理規劃，以符重建更新意義。 3. 本基地為政府劃定都更實施區域，但地主已多次與建商洽談都更事宜，將規劃案件呈請市政主管單位核辦，冗長審核、消極處理，並以不符法令規範等搪塞，遲遲未能核准，由民國100年申請案延長至今，讓地主們深感遺憾。 		
建議辦法	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依法，台北市政府應依公共設施擴大獎勵實施，以改善老社區居住環境。 2. 依本都更實施者所提計畫，將巷弄基地重劃在南京西路155巷及重慶北路二段46巷巷道上作一整合。 3. 設立單一窗口專案處理，限制審核期限，加速作業效率。 		
委員會議	同編號1。		
編號	17	陳情人	王○全
建議位置	大同區迪化段一小段417、418地號		
陳情理由	<p>前政府未經通知，即逕為分割本人所有部分商三土地成道路用地，至今未曾給予任何補償，希望現今政府能正視人民的財產權益。</p> <p>被逕為分割成道路用地417-1地號15m²、418-1地號14m²。</p>		
建議辦法	編列預算，補償人民損失，或趁都市計畫更新中，施予合理的補償或獎勵。		
委員會議	同編號1。		

決議			
編號	18	陳情人	謝○珠
建議位置	大同區迪化段一小段413地號		
陳情理由	為何只為了張豐緒市長期間的一紙黑箱公文（民國63年）沒有知會土地所有權人，片面犧牲地主的權益，白白的將560%改成360%的容積率，還說要地主繳回饋金，把誠實的納稅人當作嘴上肉任人宰割。		
建議辦法	請市長及市府各位長官以大同區的繁榮為目地，創造雙贏的局面，不要一昧的把百姓當仇人，以水幫魚、魚幫水的開闊胸襟，相信所有的芳鄰，都會感恩市長及各位長官的提攜。		
委員會議	同編號1。		
編號	19	陳情人	葉○宏
建議位置	大同區迪化段一小段416地號		
陳情理由	1. 原舊建物的門廳也在重慶北路上，為何本案住宅門廳需配置於次要道路側？ 2. 開放空間的商業趨勢與人行舒適，本案不應走回頭路再要求留設騎樓。		
建議辦法	1. 不應限制。 2. 不應在各方位面向道路側基地留設騎樓。應以無遮簷人行道或開放空間為宜。		
委員會議	同編號1。		
編號	20	陳情人	葉○穎
建議位置	大同區迪化段一小段416地號		
陳情理由	為何本案「不得」申請都市更新條例有關協助開闢公共設施獎勵。		
建議辦法	其他案可申請，本案為何不可？		
委員會議	同編號1。		
編號	21	陳情人	李○丰
建議位置	大同區迪化段一小段323地號		
陳情理由	1. 我們和楊昇規劃的方案是把住宅的一樓門廳設在重慶北路上。都市計畫卻規定門廳不准設在重慶北路上，請問是依照哪條法規重慶北路不可做入口門廳？ 2. 這條Z字型道路從以前就對我們造成很大困擾，畫出來40年都沒開闢，到現在要做更新好不容易讓大家的生品質變得更好，結果現在變成規定這條道路「不得申請都市更新條例有關協助開闢公共設施獎勵」當年政府畫了這條沒		

	有用處的道路，現在有機會可以調整重新規劃，但又不准我們申請獎勵，這不合理！		
建議辦法	1. 刪除不准入口門廳設在重慶北路的規定。 2. 請刪除這條不得申請容積獎勵規定，還我們人民一個公道。		
委員會議	同編號1。		
編號	22	陳情人	陳○賢
建議位置	大同區迪化段一小段425、425-1地號		
陳情理由	重慶北路二段16巷劃了計畫道路，一直沒有徵收開闢，害我們免費讓大眾通行40年。依據都市計畫法第26條應該於每5年通盤檢討一次！請問政府做到了嗎？ 政府如果不打算開闢，就不該畫道路用地，應該還地於民！		
建議辦法	檢討都市計畫，還地於民，回復為現有巷道！或政府徵收開闢！		
委員會議	同編號1。		
編號	23	陳情人	陳○駿
建議位置	大同區迪化段一小段425、425-1地號		
陳情理由	政府以前在做計畫的時候，硬生生把我們的建地畫為公共設施保留地，也就是圖上看到的Z字型道路，過了40年，到現在還不徵收也不開闢，計畫也說得不清不楚。現在因為這條道路，弄到我們二塊商業區的容積不一樣，還跟我們說什麼要回饋才能把容積調成一樣，這不是政府自己造的孽要我們人民來承擔嗎？		
建議辦法	請台北市政府證明程序沒有違法，並且還給我們人民公道。		
委員會議	同編號1。		
編號	24	陳情人	顏○克
建議位置			
陳情理由	16巷政府多年來都不徵收開闢，卻要民間自行處理，政府享無償取得公設用地的好處，竟還以長期未作為的公設保留地配合一些規定，來要求我們繳回饋金！有違政府信賴保護原則，請看大法官解釋336號（公設保留地，主管機關本應盡速取得之，不為取得而限於都市計畫管制，致減損土地利用價值，又隨時間延長而形成特別犧牲），政府實在吃人夠夠！		
建議辦法	取消土地使用管制規定要求要繳的回饋金！		
委員會議	同編號1。		

參、研議事項

案名：臺北市中山區大彎北段都市計畫整體發展策略檢討案

委員發言摘要：

林兼主任委員欽榮：

大彎北段地區係基隆河截彎取直後新生地，於 83 年發布都市計畫，並於 92 年修訂細部計畫，係以區段徵收方式開發並發還部分土地予私地主，開發率約已達 70%-80%，都市計畫規定不得作為住宅使用，惟目前疑似違規作住宅約達 2900 餘戶，故針對本區發展議題先行提會研議，就教各委員提供意見，並應於研議案後啟動通盤檢討，並納入以下議題思考：

1. 本區之再發展定位：松山機場預計於 2020 年後停止使用，故應重新思考本基地及周邊之產業發展需求。
2. 土地使用分區管制：是否放寬允許住宅使用，另違規住宅是否以回饋方式予以合法化？或有其他鼓勵或修正方式？
3. 行政裁處：市府原擬將房屋稅之現行住宅稅率調高至較高之商業稅率，惟法規委員會卻認為不宜用稅制方式處理土地使用問題，僅能以都市計畫法第 79 條規定進行裁處。

陳委員亮全：

- (一) 要討論本地區之都市計畫，仍應有較充足之分析資料，如全市商業區與娛樂區的需求及分布情形。另內湖科技園區現況已存在交通壅塞問題，如本地區未來再增加大量觀光遊覽車等，是否會造成交通更擁擠等問題，故仍應從較大面向分析各地區之發展定位。
- (二) 本案於前期委員會討論後決議維持之理由為何？應併同說明討論，以利瞭解。
- (三) 至於違規住宅使用部分，目前北市空屋率高，此情形下是否要幫忙解套違規住宅問題值得討論，應思考我們真正需要何種類型的住宅。

- (四)從環境角度談之，內湖之名即在於說明其靠山、近湖等自然地理情形，是有別於信義計畫區條件，故應考量其氣候變遷之議題。

郭委員城孟

贊成陳亮全委員看法，應先思考臺北市整體環境及產業定位究竟為何(如 2050 年發展定位)，再進一步談此類較屬細節部分。相信未來松山機場遷走後，本地區之發展及使用型態勢必將有不同轉變，故仍應從全市大範圍地區定位討論之。

黃委員世孟

- (一)有關違規住宅之處理方式，就主席所提之稅制與土地利用脫鉤情形，目前僅初步經市府內部之法規會解釋，建議應再向中央政府陳情修正法令規定。如居民選擇居住於商業區，即應以商業區稅制課徵較為合理。
- (二)松山機場是否遷建等重大政策要先確定，才能重新思考並確定地區發展定位，並有效率提出地區發展目標及作法。

黃委員台生

- (一)本地區之土地發展基本條件與信義計畫區應屬不同類型，因本地區之土地所有權多屬於較細分、開發規模較小之私有土地，故不同條件之街廓應有不同的做法：如針對土地較細分、形狀較細長之街廓，應可調整放寬其使用限制；如土地屬較具規模大基地，則應提出前瞻性的規劃。
- (二)請補充說明娛樂區之定義為何，是否限制過於嚴格而僅能做健身房等業別?建議應酌予調整其使用項目。

李委員永展

- (一)如同前面多位委員意見，本地區之發展定位應從長遠的 2050 願景計畫，或從較近之 2020 年松山機場遷移計畫來談，先確定大架構之上位計畫，始能針對本地區提出未來發展定位，或許亦可配合松機遷移後所規劃之開放空間留設以利整體廊

帶串聯。

- (二) 有關違規住宅問題，如採就地合法之做法，除將造成社會觀感問題外，亦將抹煞整體制度。如能從稅基之制度著手，提高其違規使用成本，或許將促使使用者調整其使用類型。

黃委員志弘

- (一) 因高鐵通車後將國際航空線拉回松山機場，反而造成松山機場周邊都市發展的停滯，亦影響捷運建設之發展及投資方向。如有適當捷運線穿越本區商業區，可能會帶來較好的發展，又內科亦因大眾運輸無法穿越，導致產生塞車問題，惟此類議題皆屬上位計畫。如以中短期而言，可調整的部分應僅有地價，惟如將商業區的地價調高，亦將造成商業經營者成本提高。
- (二) 至於房屋稅部分，因目前財稅的行政法規邏輯不能要求將懲罰性的稅率架構於合法的房屋稅率，惟仍應就立法邏輯問題再作討論，故建議就此面向再多做溝通。
- (三) 另目前時機似乎仍不宜採取就地合法之作法，建議俟房市下修後再作處理，屆時社會觀感接受度較高。
- (四) 至於建築高度放寬應屬未來數十年都市景觀及發展之重要議題，未來亦應思考全區及周邊天際線之規劃，在公共設施服務水準足敷支應之條件下，如建築高度放寬並配合降低建蔽率以留設更多開放空間，應能順應現代國際都會核心地區高樓層之都市景觀及發展趨勢。

焦委員國安

- (一) 臺灣目前似乎無未來產業發展與就業人口之推估情形，希望台北市能分析此類數據，就未來區域及經濟產業發展情形，如就業人口、勞動人口分布及居住情形等，透過數據勾劃並支撐未來發展願景。
- (二) 目前稅制確有不合理，仍應以居住處之使用分區稅率課徵較為合理，建議再與中央溝通是否有調整之彈性或修法空間。

王委員惠君

- (一)如從都市史的角度看都市計畫，會發現土地使用分區可能因時間變遷具有流動情形，尤現今土地使用型態變動快速，故未來或許可改以浮動、彈性方式取代硬性之都市計畫管制規定，如各分區之容積率基準皆相同，需提高容積之地區再另以付費方式取得較高容積，以維發展彈性。
- (二)另一層面問題，過去於辦理重劃或區段徵收時選擇商業區土地者，可能是以較高的成本取得土地，惟其現今價值卻反而不如當時選擇住宅區的土地，致部分過去選擇商業區者認為不公平。雖都市計畫的變化甚難預測，未來亦希望能應一併考慮變化的可能性，並兼顧公平正義。

鍾委員慧諭

- (一)違規住宅部分不宜就地合法，另外，除向中央申請建議稅法之調整，地方政府亦應有作為，如訂定自治條例等。
- (二)雖多數委員們建議先確定 2050 願景規劃及松山機場政策，再針對地區提出發展定位，惟如各案皆須等願景確定，可能將導致案子無法立即進行。
- (三)內湖科技園區被南側基隆河及北側山脈隔離，自成一獨立區域，而其塞車問題多發生於上下班尖峰時刻、而非平常時段，可能是因為其土地使用不夠多元(TOD之概念即須混合使用)，如科技園區可能有旅館需求以提供商務人士使用，另住宅區亦有生活型商業之需求，如無適當的混合使用，即可能造成嚴重塞車問題，故建議內湖應適當開放混合使用，於區內適當提供並滿足各類使用型態。

彭委員振聲

- (一)應先釐清 83 年都市計畫規劃理念為何，以及為何會造成現今違規住宅之情形。
- (二)違規使用類同違章建築情形，市府應思考是否可避免以後再持續發生，避免違規情形擴大。

(三) 如依都市計畫法 79 條裁罰之困難度高，亦可參酌多數委員所提，以訂定自治條例、採用較高稅制等方式處理。

蘇委員建榮(游副局長代)

(一) 有關違規住宅使用部分，原擬依非自住使用之最高稅率，以 3.6% 課徵之，亦將增加地方稅收。惟稅捐處對於房屋稅條例第五條實際使用之認定有疑義，且經法務局法規委員會認定不宜採此作法。

(二) 至於如放寬商業區或娛樂區是否要回饋? 應就地合法或就地正法? 又適當時機為何? 對市府而言，放寬回饋將有助於地方稅收，惟回顧本區都市計畫過去已逐步放寬土地使用，如再依地方期待放寬使用限制，爾後所增加的人潮及車潮，是否將對環境造成衝擊，仍應審慎考慮。

李委員得全(林專委代)

(一) 大彎地區的開發始於地政局辦理市地重劃及區段徵收之後逐步發展，大彎北段主要為商業區及娛樂區兩部分，其使用強度約僅 200%~300% 之間，較一般商業區為低，推測其係因當時主要目的是為配合基隆河截彎取直之新生地開發，另大直地區之開發強度普遍較低，故本區當時係規劃採較低密度開發。

(二) 另規劃當時因希望採整體開發，故娛樂區及旅館用地皆採大面積之區塊分配，此種分配方式對本區多屬小地主情形相當不易，以致造成現今娛樂區及旅館用地之移轉頻率相當低，即是因為其持有成本高，不易取得使用。

(三) 本區產生違規使用之現象是因全區具完善公共設施、且使用程度低，故於市面上認為做住宅使用之價值高於商業，至於是否放寬使用本局無意見。

(四) 簡報 24 頁之計算基礎是以公告現值回算容積率，因考量使用強度並非影響地價之唯一因素，尚包括周邊環境、區段估價等因素，故建議未來計算市價回饋時委外交由估價師估算。

林委員崇傑(主任秘書代)

本地區可支援大內湖科技產業區及松山機場周邊發展，並可提供內科產業支援機能，如觀光旅館、住宿等，如可建立彈性土地使用管制機制，例如商業區及娛樂區可比照商三使用(惟仍不能做住宅使用之前提)等，將有助於提升該區競爭力與商業進駐。

發展局回應

- (一) 正如委員所提，2050 發展願景及 2020 松山機場預定遷移等大架構，絕對是本區規劃過程應納入之重要思維。
- (二) 本區雖屬商業區，惟其使用強度是規劃為低密度發展，然因台北人不守法的習慣，導致違規使用情形產生。
- (三) 本案後續應於 2050 及 2020 松山機場遷移之願景定位原則下，逐區推動檢討及規劃。

林兼主任委員欽榮：

- (一) 本案為第一次研議，後續應綜整委員所提意見後，儘速提下次研議，並針對委員所提建議，有進一步之分析資料。
- (二) 經聆聽委員意見後，本案後續應從兩大層次深入探討，一為針對地區發展再定位、另一為思考土地使用分區管制是否需進行結構性之調整。而有關地區發展再定位，不只是從其內部現行都市計畫土地使用之現狀條件考量，也應該從其外部環境變遷情勢的未來條件考量，其基本分析應包括以下二面向：
 1. 新的交通流動、新的都市形式 (New Mobility, New Urban Form)，透過新的交通型態、創造地區的連結，與南港軟體工業園區、內湖科技園區形成新的經濟三角洲，成為一連結的城市多核心 (connected city)。交通局規劃短期預計透過企業協調錯開通勤時間，中期則透過接駁巴士進行疏通，來解決目前內湖科技園區存有尖峰時刻交通壅塞之問題，長期可考量規劃一條輕軌，由捷運劍南站(文湖線)連接大彎、內科地區至松山站(松山新店線)、後山埤站(板南線)以及象山站

或台北 101 站(淡水信義線)。串連 4 條台北都會區捷運線，產生內科—南港—信義計畫區，連結為台北市 3 處相互支援的金三角都市核心功能區。

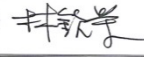
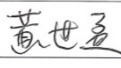

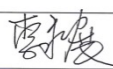
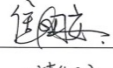
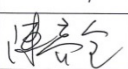

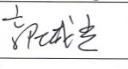
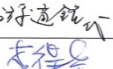

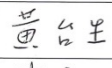
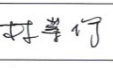
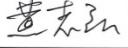
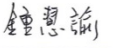
2. 考量桃園機場第四航廈，將以兩岸直航的班機與航空公司為主，最快 2018 年底可完工，而 2020 年桃園機場第三航廈完工，將可取代現在松山機場的使用，故屆時將提供全臺北市新的結構(包括解除飛航限建)，亦可能大量解決內湖聯外交通系統。

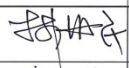
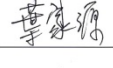


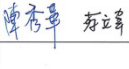
決議：

- (一) 全案土地使用管制是依循 83 年發布、並於 92 年修訂土地使用管制之都市計畫案，行之 20 年後其管制規定恐已不合現今土地使用之需，故有進行通盤檢討之必要。
- (二) 本案應參酌委員建議，配合 2020 松山機場遷移、產業經濟發展、大眾交通連結政策，從更大面向之空間發展策略重新檢討大彎北段地區之再發展定位，著手啟動大彎北段地區之都市計畫通盤檢討。
- (三) 後續應儘速彙整委員意見，提出進一步分析資料，續提會研議。

肆、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 675 次委員會議			
時間：104 年 9 月 17 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  紀錄彙整：賴友倫			
委員	簽名	委員	簽名
蘇兼副主任委員麗瓊		黃委員世孟	
王委員惠君		黃委員麗玲	(請假)
王委員俊雄		喻委員肇青	(請假)
李委員永展		焦委員國安	
林委員盛豐	(請假)	彭委員光輝	(請假)
陳委員亮全		彭委員振聲	
郭委員城孟		蘇委員建榮	
張委員勝雄	(請假)	李委員得全	
黃委員台生		林委員崇傑	
黃委員志弘		鍾委員慧諭	

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局		產業發展局	謝慶龍
		地政局	
交通局		觀傳局	陳雅慧
財政局		文化局	郭俊良
捷運工程局	王名忠	環境保護局	陳德添 陳龍品
更新處		建管處	戴人豪
法務局	陳言毅	新工處	
公園處	許文崇	稅捐處	陳文祥
商業處		政風處	林木百慧
國有財產署 北區分署		台北市瑠公 農田水利會	郭敬宗
民意代表		本會	劉奇玲 謝明暉 胡文慶 蔡瑞 黃若暉