

臺北市都市計畫委員會第 808 次會議紀錄

時間：中華民國 112 年 8 月 24 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

彙整：鍾侑芯

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、擬定臺北市大安區金華段三小段 108 地號等學校用地細部計畫案
- 二、修訂「臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」內停車空間規定案
- 三、劃定臺北市中山區長春段二小段 522-4 地號等 12 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案

壹、審議事項

審議事項三

案名：劃定臺北市中山區長春段二小段 522-4 地號等 12 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案

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 條及第 6 條第 1 項第 3 款
- 三、計畫緣起：

本計畫範圍位於中山區南京東路三段北側之第三種住宅區，為原國防部如意新村退員宿舍，現況為 2 層樓加強磚造建物，目前已無人居住。範圍內為國有土地（管理單位為農業部農田水利署、財政部國有財產署）及國家住

宅及都市更新中心(下簡稱國家住都中心)所有土地。國家住都中心 111 年 8 月 12 日函請本府審查，並經市府 111 年 8 月 26 日同意選定本計畫範圍為公辦都市更新案，後續由國家住都中心依相關規定推動公辦都市更新事宜。

為促進都市土地之再開發利用，市府爰依都市更新條例第 5 條及第 6 第 1 項第 3 款規定劃定更新地區及擬訂都市更新計畫。

四、計畫範圍、面積及權屬：

- (一) 本計畫範圍位於長春路 258 巷以東、龍江路 124 巷以南、南京東路三段 109 巷以西及南京東路三段 89 巷 5 弄以北所圍之範圍。
- (二) 計畫區分為南北兩基地，面積共計 3,321.13 平方公尺。
- (三) 使用分區：第三種住宅區。
- (四) 土地權屬及建物權屬：
 1. 土地權屬：北側基地為國有土地，管理機關為農業部農田水利署及財政部國有財產署；南側基地為國家住都中心所有。
 2. 建物權屬：北側及南側基地各 1 棟 2 層樓加強磚造建物，2 棟建物皆為國防部如意退舍，屬軍事建築物，免申請建照，故建物均無建號。

五、計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽：

- (一) 本案自 112 年 7 月 13 日起至 112 年 8 月 11 日公開展覽 30 天，並以 112 年 7 月 10 日府都新字第 11260001004 號函送到會。

(二) 市府於 112 年 7 月 27 日召開公展說明會。

七、公民或團體意見：2 件。

決議：有關委員所提以下建議，請市府協助國家住宅及都市更新中心從地區環境整體考量研提細部計畫調整方案後，再提會討論。

(一) 計畫範圍檢討納入北側公有土地(中山區長春段二小段 522-2 地號土地)之可行性，避免公有土地資源閒置或低度利用。

(二) 計畫範圍檢討納入復華公園西側 6 公尺計畫道路之可行性，如北側住宅區調整為公園用地採容積調派至南側住宅區，可評估檢討調整道路用地為住宅區，以增加南側住宅區開發基地規模並與復華公園串連塑造優質都市空間。

(三) 全區採容積調派方式將量體集中於南側基地之可行性。

委員發言摘要

陳信良委員

1. 本案曾經與國家住都中心討論，建議將北側基地的容積調派至南側。若此方案可行，北側基地住宅區可變更為公園用地，而與南側基地相鄰之復華公園西側道路用地，似較無道路功能，考量基地之方整性並得容納調派之容積，建議將該道路變成住宅區；亦或以訂定都市設計準則方式，整合周邊公園綠地軸帶與人行動線進行整體規劃，南側基地之建蔽率是否放寬等亦可一併考量。
2. 前述方案係考量以下幾點，第一是建築成本，建築量體集中規劃在南側基地，在開發成本與風險上是可控制的。第

- 二，容積調派至南側基地，因面臨公園，其不動產價值並不會減損，也許還會增加。第三是在空間利用的效益上，北側基地現況為兩層建築，可整修後立即使用。若北側基地作公園綠地使用，個人覺得是敦親睦鄰，因為北側基地的北側是十幾層樓建築，若北側基地重建，因深度不大，僅十幾公尺而已，後院退縮後，對北側現有住宅並不友善。
3. 另以全區考量的話，剛才所述設置綠帶如可行，並將農業部農田水利署瑠公管理處來函所提土地(中山區長春段二小段 522-2 地號土地)一併納入，可在都市更新計畫中，就人行開放空間系統、地區所需之公共設施等進行整體考量。

劉玉山委員

1. 有關農業部農田水利署瑠公管理處提議將中山區長春段二小段 522-2 地號土地一併納入本案一事，方才的回應是說因為面積過小、不在同一個街廓等原因，所以建議不納入。但現在的都更範圍，也不是同一個街廓。另外若該筆土地不納入本計畫，目前東側正在施工，而西側已是高層建築，基地狹長，其寬度看起來僅約 6 至 8 公尺，如要單獨開發，恐怕相當困難。若本次不將該筆土地納入計畫範圍，一直作為停車場使用，是否為最好的土地使用方式亦須思考。
2. 如將 522-2 地號土地納入本計畫雖然也沒辦法開發，但是納進來可以增加南側基地的容積或提供友善的空間等，是否能朝這個方向考慮，但因牽涉層面很大，僅提供參考。不過本案都市更新事業計畫還是要送到臺北市都市更新及爭議處理審議會，建議中央與市府再研議，使整個計畫能順利推行。

薛昭信委員

北側兩塊基地作為建築基地深度都太淺，理論上應把北側兩塊基地之容積合適的調配至南側較方整的基地，至於復華公園西側道路要不要廢掉變成本案基地的一部分，值得再研究。考量都市更新不只是重建而已，應是對整個市容與都市發展有更進步的看法，尤其是屬中央政府之國家住都中心，應擔當更多的公益責任。

許阿雪委員

1. 贊成將中山區長春段二小段 522-2 地號土地納入計畫範圍。
2. 建議將 522-2 地號土地容積調派至南側基地，原地則變更為綠地捐給市府。未來中山區長春段二小段 522-4 地號土地是開放空間，若 522-2 地號土地也變更為綠地，就可直接與南側復華公園串聯，會是很好的人行與綠地空間。

王秀娟委員

建議把復華公園西側 6 公尺道路用地納入本計畫範圍變更為住宅區，能減少南側基地與復華公園被車道切割，並提高公園的可及性。另再串接北側基地的開放空間，相信會是臺北都市中心一個人行系統或公園可及性、友善性的良好示範案例。另該地區辦公大樓多，飲食需求多而聚集，未來開發建築的地面層若能與公園互相配合，可為地區提供非常好的商業機會，南側基地擴大也可降低未來開發量提高產生的景觀衝擊。

何芳子委員

贊成中山區長春段二小段 522-2 地號土地納入單元範圍為開放空間，基本上需容積調派，但北側基地為狹長型，可

調派的量不多，地下停車無法採自走式，若本案大部分容積都調派至南側基地，但南側基地僅 1,900 餘平方公尺，面積並不大，故個人也贊成復華公園西側之六公尺道路用地納入本計畫，該道路看似功能不大，可考慮納入擴大南側基地增加可容納調派的容積量。

貳、散會(下午 3 時 30 分)

臺北市都市計畫委員會第 808 次委員會議

時間：112 年 8 月 24 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：鍾倫忞技士

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	(請假)
	委員	王秀娟	台北通簽到
	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	(請假)
	委員	徐國城	(請假)
	委員	郭瓊瑩	(請假)
	委員	陳明吉	(請假)
	委員	許阿雪	台北通簽到
	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	陳春鋼	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 (黃莉琳副任技士代)	台北通簽到	

單位	職稱	姓名	簽名
都市發展局	專門委員	張立立	台北通簽到
	科長	蘇芯慧	台北通簽到
	工程員	鄭宇鈞	台北通簽到
交通局	股長	王少韜	台北通簽到
觀傳局	技正	張俊明	台北通簽到
更新處	正工程司	胡如君	台北通簽到
	股長	王湘晴	台北通簽到
建管處			
政風處(都發局政風室)	科員	吳冠毅	台北通簽到
副主任委員辦公室	技監	謝慧娟	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
	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

會議代碼:112087855

第 808 次委員會議(府外)出席單位：

議案	單位	職稱	簽名
審議事項一： 擬定臺北市大安區 金華段三小段 108 地號等學校用地細 部計畫案	國立政治大學	主任 組長	劉世榮 賴世榮
	國產署 北區分署		(書函意見)
審議事項三： 劃定臺北市中山區 長春段二小段 522- 4 地號等 12 筆土地 為更新地區及訂定 都市更新計畫案	國產署 北區分署		(書函意見)
	農業部 農田水利署		梁博竣
	國家住宅及都 市更新中心	組長 副組長 副組長	洪懿瑄 許德偉 陳日欣