

臺北市都市計畫委員會第 808 次會議紀錄 意見回應表

會議決議		申請單位回應內容
<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三)全區採容積調派方式將量體集中於南側基地之可行性。</p>		<p>感謝指教，已研提細部計畫調整方案，並於 112 年 11 月 17 日跨局處研商會議，經各單位討論後，建議以方案二提請都委會討論。</p>
委員發言摘要		申請單位回應內容
陳信良委員		
1	<p>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，南側基地之遮蔽率是否放寬等亦可一併考量。</p>	<p>感謝指教，已依意見研提細部計畫變更方案。</p>
2	<p>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</p>	<p>感謝指教，關於第三點北側基地建物現況保留使用，本案因建築年限不符無法依臺北市建築管理自治條例 32、33 條規定申請補照，倘依臺北市建築物申請補辦建造執照及雜項執照辦法申請補照，應依現行規定符合都市計畫(含土管)及建管相關法令，並需經結構安全</p>

	<p>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。</p>	<p>鑑定。初步檢視若要符合現行法令，除需拆除約半棟建築物外，外牆窗戶亦需改小，主要結構體變動過大，且加強磚造建築物牆面恐涉及結構承载力，結構補強範圍占大部分，且後續保留建物空間及數量也恐利用率不佳，比起一般正常程序申請建照案更多出結構安全鑑定費用、結構補強費用及現況測繪等費用，故北基地以變更為公園用地方案規劃。</p>
3	<p>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。</p>	<p>感謝指教，本案範圍以納入農業部農田水利署來函所提土地(中山區長春段二小段 522-2 地號土地)範圍規劃。</p>
劉玉山委員		
1	<p>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。</p>	<p>感謝指教，本案範圍以納入農業部農田水利署來函所提土地(中山區長春段二小段 522-2 地號土地)範圍規劃。</p>
2	<p>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</p>	<p>感謝指教，本案範圍以納入農業部農田水利署來函所提土地(中山區長春段二小段 522-2 地號土地)範圍規劃。</p>

	議，使整個計畫能順利推行。	
薛昭信委員		
1	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。	感謝指教，已依意見研提細部計畫變更方案。
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。	感謝指教，本案範圍以納入農業部農田水利署來函所提土地(中山區長春段二小段 522-2 地號土地)範圍規劃。
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，會是很好的行人與綠地空間。	感謝指教，已依意見研提細部計畫變更方案。
王秀娟委員		
1	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。	感謝指教，已依意見研提細部計畫變更方案。
何芳子委員		
1	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	感謝指教，已依意見研提細部計畫變更方案。

	<p>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。</p>	
--	---	--