

臺北市都市計畫委員會第 660 次委員會議紀錄

時間：中華民國 103 年 6 月 26 日（星期四）上午 9 時

地點：市政大樓 8 樓西南區本會委員會議室

主席：張兼主任委員金鶚

彙整：蔡立睿

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

壹、宣讀上（第 659）次委員會議紀錄，無修正事項，予以確定。

貳、報告事項

報告事項：為制定「臺北市容積移轉審查許可自治條例」及廢止「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」案，提請報告。

案情概要說明：

- 一、查內政部「都市計畫容積移轉實施辦法」第 4 條（略以）：「直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。」，本府爰依該辦法授權，考量本市都市發展特性，研訂「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」，規範容積移轉之送出、接受基地條件及申請審查程序等事宜，前經 95 年 5 月 15 日本市都市計畫委員會第 555 次委員會議決議修正通過，並經同年 6 月 16 日第 556 次委員會議確認，於 95 年 9 月 25 日制定公布全文 12 點。
- 二、上開許可條件施行後，本府復依實際執行情形進行檢討，分別提經 97 年 1 月 25 日本市都市計畫委員會第 578 次委員會議決議通過、100 年 8 月 25 日第 627 次委員會議決議通過，分於 97 年 4 月 29 日、100 年 10 月 12 日修正公布。

三、另查「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 97 條之 7 規定：「本市為加速都市計畫公共設施保留地之取得，保存歷史街區及歷史建築物，並維護都市景觀及開發之公平合理性，建築基地之建築樓地板面積得以移轉至其他建築基地。前項容積移轉審查許可條件，另以自治條例定之。」，本府爰以現行許可條件為基礎，訂定自治條例，於 101 年 7 月 18 日函送「臺北市容積移轉審查許可自治條例（草案）」提請臺北市議會審議，

四、本案於本市議會審議過程中，經檢討本市容積移轉之執行，因現行制度係由私人市場媒合，衍生利益流向中間人、市場交易資訊不明、取得之用地不符都市發展需求等課題，與政策原意似有悖離，本市議會爰據此作成審查附帶意見，請本府研議推動「容積銀行」之可行性；經本府廣納各界意見、綜整研議後，依議會審查附帶意見並依循中央法令規定，於自治條例草案修正納入「容積銀行」之操作機制，全案業經 103 年 6 月 3 日臺北市議會第 11 屆第 17 次臨時大會第 1 次會議三讀通過。

五、自治條例制定重點

- (一)自治條例名稱定為「臺北市容積移轉審查許可自治條例」，本市依「都市計畫容積移轉實施辦法」及其授權訂定之法規辦理容積移轉，應適用本自治條例之規定。
- (二)本市規劃之容積銀行制度，係以折繳代金方式，取代現行捐地換取容積機制。
- (三)新增依內政部「都市計畫容積移轉實施辦法」第 9-1 條規定，以繳納容積代金移入容積之方式；取得之代金用於私有公共設施保留地之取得及都市建設之用。並明定接受基地依本自治條例申請移入之容積，至少百分之 50 應以繳納代金方式辦理。

(四) 現行以捐贈私有公共設施保留地方式辦理容積移轉方式，應於本自治條例公布實施 3 年後停止適用，公布實施日起 3 年內，仍得依現行制度辦理，惟接受基地以現行制度移入之容積量，不得超過接受基地當次申請移入容積量之百分之 50；另得作為送出基地之公共設施用地類型，維持現行許可條件規定之寬度 15 公尺上計畫道路等條件，惟經議會審查刪除毗鄰捷運聯開發基地之未開闢計畫道路。

(五) 考量本市捷運路網成形，為以大眾運輸導向發展理念，增進捷運場站周邊土地使用效率，接受基地所在條件由現行捷運場站周邊 500 公尺，修正為捷運場站周邊 800 公尺。

六、另查「中央法規標準法」第 21 條第 4 款（略以）：「法規有左列情形之一者，廢止之：……四、同一事項已定有新法規，並公布或發布施行者。」及「臺北市法規標準自治條例」第 27 條第 4 款（略以）：「市法規有下列情形之一者，得廢止之：四 同一事項已有新法規公布或發布施行者。」，爰依相關法令規定，一併廢止原「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」。

決議：本案洽悉。

參、討論事項

討論事項：有關「全市性保護區處理原則，以及是否進行全市性保護區通盤檢討」一案，提請討論

案情概要說明：

說明：

一、 考量近年來民間申請變更保護區案件日益增多，為避免個案基地變更造成爭議，爰就本市保護區處理情形進行檢討，並

闡明本市保護區變更處理原則與政策，使個案申請有所依循。

- 二、另依臺北市都市計畫委員會103年6月4日北市畫會一字第10330297900號函附103年5月29日第659次委員會議紀錄，參、審議事項一「變更臺北市文山區老泉段三小段358地號等5筆土地保護區為文化景觀保存區主要計畫案」暨「擬定台北市文山區『優人神鼓山上劇場』文化景觀保存區細部計畫案」之附帶建議：「有關全市性保護區處理原則，以及是否進行全市性保護區通盤檢討，請都市發展局予以研議後，提下次會議討論。」辦理。
- 三、本案市府都市發展局擬就本市保護區分布與使用現況、現行法令管制規定及近年來保護區變更通過之案例進行彙整與研析，並提出本市保護區基本政策方針，依此訂定本市保護區檢討及變更原則，並說明是否進行本市保護區通盤檢討。
- 四、市府都市發展局所提本市保護區基本政策方針、檢討及變更原則及是否進行本市保護區通盤檢討一案，提請討論。

決議：

- 一、本案經委員討論之共識，請市府都市發展局儘速進行全市性保護區檢討，包含全面調查與處理原則研擬；至於所需之作業時程，請於下次委員會議提出說明。
- 二、除有涉及重要性或急迫性、攸關公共安全、防災等之變更案外，應俟全市性保護區檢討及處理原則確定後，再行審議，以確保各行政區處理保護區之一致性。
- 三、至於市府所提本市保護區處理原則之內容，經委員表示尚有疑義，故本會不予接受。

肆、審議事項

審議事項 一

案名：修訂「變更臺北市文山區景美溪左岸(萬壽橋至道南橋間)機關用地、公園用地、道路用地為第三種住宅區、道路用地、公園用地細部計畫案」內有關重劃規定事項案

案情概要說明：

一、計畫範圍：

本計畫範圍為文山區景美溪左岸之新光路1段，北鄰萬壽橋、南鄰近道南橋，面積約7,260平方公尺。

二、計畫緣起與目的：

市府99年11月18日公告「變更臺北市文山區景美溪左岸(萬壽橋至道南橋間)機關用地、公園用地、道路用地為第三種住宅區、道路用地、公園用地細部計畫案」規定應以市地重劃方式辦理整體開發，並於101年1月30日公告市地重劃計畫書，101年2月29日公告期滿確定，預定101年8月31日前辦理地上物拆遷補償作業。

本計畫區土地暨地上物所有權人於重劃公告期滿後陳情其土地剔除重劃範圍，經地政局及相關局處研擬因應方案並歷經多次與陳情人溝通協調，並將陳情人部分土地剔除重劃範圍之方案提經本市都市計畫委員會102年7月25日第647次委員會研議，建議市府後續作業應考慮公平性及分期分區辦理之可行性。

為避免本案開發時程延宕影響全體土地及地上物所有權人權益，復經地政局考量陳情訴求且兼顧其他所有權人權益，於102年11月6日研擬陳情人部分土地剔除重劃範圍方案，並經市府研商評估該範圍之財務可行性、道路系統完整

性、消防救災動線及開發時程等事項，為使本案後續重劃作業可行，爰依都市計畫法第27條第1項第4款辦理本修訂計畫案。

三、修訂計畫內容：

考量本計畫區內全體土地所有權人權益及相關陳情訴求，為兼顧計畫範圍、道路系統之完整性及重劃土地分配設計等情形，將政大段四小段350-1地號土地剔除重劃範圍，並應於後續開發建築時負擔回饋，回饋比例不得低於本重劃案總平均負擔比例。

四、全案係市府103年5月6日府都規字第10332000700號函送到會，並自103年5月7日起公開展覽30日。

五、公民或團體所提意見：計18件。

六、申請單位：臺北市政府。

七、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

決議：

一、本案依市府公展計畫書通過。

二、公民或團體所提意見審決如後附綜理表。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案 名	修訂「變更臺北市文山區景美溪左岸(萬壽橋至道南橋間機關用地、公園用地、道路用地為第三種住宅區、道路用地、公園用地細部計畫案」內有關重劃規定事項案		
編 號	1	陳情人	高○樹
陳 情 理 由	6米計畫道路與土地重劃並非同一件事，二者不可混為一談，地號 349-1、348、351-1、349 請儘速原計畫開設 6 米計畫道路，以保護該區居民消防安全。		
建 議 辦 法			
市 府 回 應	6米計畫道路開闢時程，將依重劃作業執行進度辦理。		
委 員 會 決 議	本案依市府公展計畫書通過。		
編 號	2	陳情人	高○偉
陳 情 理 由	請依照都市計畫原道路規劃打通整條 6 米道路，以利交通順暢（包括 349、348、349-1、351-1 地號）。		
建 議 辦 法			
市 府 回 應	同編號1回應。		
委 員 會 決 議	同編號1。		
編 號	3	陳情人	高○諒
陳 情 理 由	請市政府照原定都市更新計畫儘速開拓道路及執行都更 349 地號。		
建 議 辦 法			
市 府 回 應	同編號1回應。		
委 員 會 決 議	同編號1。		
編 號	4	陳情人	高○晏
陳 情 理 由	請按照都市計畫原路開通！打通 349 地號。		
建 議 辦 法			
市 府 回 應	同編號1回應。		
委 員 會 決 議	同編號1。		

案 名	修訂「變更臺北市文山區景美溪左岸(萬壽橋至道南橋間機關用地、公園用地、道路用地為第三種住宅區、道路用地、公園用地細部計畫案」內有關重劃規定事項案		
編 號	5	陳情人	王○婷
陳 情 理 由	請市政府照原定都市更新計畫打通整條道路。		
建 議 辦 法			
市 府 回 應	同編號1回應。		
委 員 會 決 議	同編號1。		
編 號	6	陳情人	劉○貞、田○樺
陳 情 理 由	請儘速推動，地號 349、348、349-1、351-1 打通。		
建 議 辦 法	照原計畫進行。		
市 府 回 應	同編號1回應。		
委 員 會 決 議	同編號1。		
編 號	7	陳情人	高○南、高張○子
陳 情 理 由	6 米計畫道路與土地重劃並非同一件事，二者不可混為一談，地號 349-1、348、351-1、349 請儘速原計畫辦理，開設 6 米計畫道路，以保護該區居民消防安全。		
建 議 辦 法			
市 府 回 應	同編號1回應。		
委 員 會 決 議	同編號1。		
編 號	8	陳情人	高○雄
陳 情 理 由			
建 議 辦 法	依照原擬 A1、A2 計畫儘速辦理重劃。		
市 府 回 應	俟本市都委會審議本變更都市計畫案通過後，庚續辦理重劃作業。		
委 員 會 決 議	同編號1。		
編 號	9	陳情人	高○蕊
陳 情 理 由	6 米計畫道路與土地重劃並非同一件事，二者不可混為一談，開通 (349、349-1、348、351-1) 6 米計畫道路。		
建 議 辦 法	請儘速原計畫辦理，開設 6 米計畫道路。		
市 府 回 應	同編號1回應。		
委 員 會 決 議	同編號1。		

案 名	修訂「變更臺北市文山區景美溪左岸(萬壽橋至道南橋間機關用地、公園用地、道路用地為第三種住宅區、道路用地、公園用地細部計畫案」內有關重劃規定事項		
編 號	10	陳情人	高○成
陳 情 理 由	此都市重劃計畫為既定計畫且經多數地主同意實施，並且藉此更新將一些陳年消防道路問題一併解決。		
建 議 辦 法	建議市府及都委會委員依法行政，繼續推動執行此計畫，以維護奉公守法市民的權益和程序正義，以及多數決的民主社會規範。		
市 府 回 應	同編號8回應。		
委 員 會 決 議	同編號1。		
編 號	11	陳情人	高○明
陳 情 理 由	6米計畫道路與土地重劃並非同一件事，二者不可混為一談，開通349、349-1、348、351-1地號6米計畫道路。		
建 議 辦 法	請儘速依原計畫辦理，以保護該區居民消防安全。		
市 府 回 應	同編號1回應。		
委 員 會 決 議	同編號1。		
編 號	12	陳情人	高○俊
陳 情 理 由	請依原計畫儘速辦理，開通349、349-1、348、351-1地號6米計畫道路。		
建 議 辦 法			
市 府 回 應	同編號1回應。		
委 員 會 決 議	同編號1。		
編 號	13	陳情人	高歐○珠
陳 情 理 由	6米計畫道路(348、349、349-1、351-1)為保護地區生命安全的計畫道路，請依法儘速辦理。		
建 議 辦 法	依法儘速辦理。		
市 府 回 應	同編號1回應。		
委 員 會 決 議	同編號1。		

案 名	修訂「變更臺北市文山區景美溪左岸(萬壽橋至道南橋間機關用地、公園用地、道路用地為第三種住宅區、道路用地、公園用地細部計畫案」內有關重劃規定事項案		
編 號	14	陳情人	謝○奇、謝邱○瑩、謝○興、闕○蘭
陳 情 理 由	請依照都市計畫原道路規劃打通整條 6 米道路以利交通順暢(請包含 349 地號的計畫道路)。		
建 議 辦 法			
市 府 回 應	同編號1回應。		
委 員 會 決 議	同編號1。		
編 號	15	陳情人	謝○全
陳 情 理 由	感謝市府團隊用心規劃，盡心盡力的讓本案件再次重新公展。		
建 議 辦 法	期望按照公展內容，儘速辦理重劃，讓地主獲得土地開發的權益。		
市 府 回 應	同編號8回應。		
委 員 會 決 議	同編號1。		
編 號	16	陳情人	謝○豐、謝○榮、謝○錦
陳 情 理 由			
建 議 辦 法	依照這次修訂辦法儘快執行。		
市 府 回 應	同編號8回應。		
委 員 會 決 議	同編號1。		

案 名	修訂「變更臺北市文山區景美溪左岸(萬壽橋至道南橋間機關用地、公園用地、道路用地為第三種住宅區、道路用地、公園用地細部計畫案」內有關重劃規定事項案		
編 號	17	陳情人	財團法人台北市華亞之聲社中華基督教會 便利利教會
陳 情 位 置	文山區政大段四小段 350-1 地號		
陳 情 理 由	<p>1. 市府迄未函文充分回覆申請人所曾提出之疑慮： (1) 開發建築回饋； (2) 所屬土地在重劃區內者之合建面積及相鄰者之交通安全、道路用地徵收、畸零地等。</p> <p>2. 市府就前項疑慮以修訂案公告代之，惟申請人為宗教財團法人，合意需經多項內部會議程序，故需一定時間，公展期限內難明確回應修訂內容。</p>		
建 議 辦 法	<p>1. 旨揭土地既已剔除於重劃範圍內，其開發建築回饋應依實際開發時之細部計畫規範辦理之。</p> <p>2. 細部計畫檢討時應就交通安全、道路用地徵收、畸零地等進行修訂。</p> <p>3. 申請人即日已函文都市發展局展延提出意見之截止日期至民國 103 年 6 月 30 日(詳附件)；尚請貴會檢知。</p> <p>4. 因貴會之議決對申請人權益影響甚鉅，尚請事涉申請人事務時，通知並給予說明機會。</p>		
市 府 回 應	<p>1. 本案細部計畫已就剔除重劃範圍部分(政大段四小段 350-1地號)訂定開發建築回饋之相關規範。</p> <p>2. 有關道路交通安全，業經本府相關單位研商就公共管線佈設、交通動線連貫性以及人行系統串連性等整體考量，本計畫道路實有保留之必要性，且有利執行該區域消防救災任務，爰維持本案計畫區南側東西向6米計畫道路。至道路用地徵收係依道路主管機關編列年度預算進度辦理。至倘涉有畸零地情形，應依本市畸零地使用規則辦理。</p> <p>3. 有關陳情人函文展延提出意見之截止日，業經本局103年6月12日北市都規字第10334423300號函復在案，因本案自103年5月7日起公開展覽30天(至103年6月5日為止)，係依據都市計畫法第19條規定辦理，且公開展覽期間已屆滿，無法延長至103年6月30日，惟於審議期間仍可提出陳情意見。</p>		
委 員 會 決 議	同編號1。		

案名	修訂「變更臺北市文山區景美溪左岸(萬壽橋至道南橋間)機關用地、公園用地、道路用地為第三種住宅區、道路用地、公園用地細部計畫案」內有關重劃規定事項案		
編號	18	陳情人	財團法人台北市華亞之聲社中華基督教便以利教會
陳情理由	<p>主旨：修訂「變更臺北市文山區景美溪左岸(萬壽橋至道南橋間)機關用地、公園用地、道路用地為第三種住宅區、道路用地、公園用地細部計畫案」內有關重劃規定事項內容，影響本教會所屬土地權益甚鉅，為於本教會內充分溝通以形成共識，提請展延旨揭事項意見提出截止日至本年6月30日，請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、 依據民國103年5月6日府都規字第10332000700號公告之旨揭事項，指出「本計畫區南側之政大段四小段350-1地號土地(約312平方公尺)劃出本案重劃範圍，其後續開發建築應負擔回饋，回饋比率不得低於本重劃案總平均負擔比率，且後續開發建築時，應於領得使用執照前辦理回饋，該回饋方式得經本府同意改繳納回饋代金方式為之。」本教會正式意見容後提出，今僅以初步之回應意見如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依照市地重劃實施辦法第二章重劃地區之選定與公告禁止事項第7條規定，重劃地區範圍應儘量配合都市計畫之閭鄰單位辦理，其邊界並應依下列原則劃定：(1)明顯之地形、地物。(2)非屬整個街廓納入重劃區者，依街廓分配線。第350-1號土地被劃入該重劃區係已違反上列規定之原則，故第350-1號土地不列入重劃範圍內，值得肯定。 2. 惟按旨揭細部計畫，第350-1號土地既經剔除於重劃範圍內，其回饋應以未來開發建築時之細部計畫規範為之，且需考量個案因素予以調整。 <p>二、 經本教會所請，厲耿桂芳議員協助於103年5月30日假台北市議會召開協調會，除討論前項議題外，亦就下列本教會所提議題委請市府各機關研議，尚請儘速回覆本教會，以提供本教會回應旨揭事項之參考所需。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本教會所屬第348、349、349-1、351-1等地號土地列入重劃範圍，其面積共計150平方公尺，扣除負擔比例(至少51.6%)之後，所剩面積未及72平方公尺(約21.8坪)。若無法與其他地主合作開發，影響本教會權益甚大。貴府土地開發總隊已於前述會議中口頭同意於今年六月十五日前協調本教會與其他地主之合建事宜，尚請儘速安排。 		

案 名	修訂「變更臺北市文山區景美溪左岸(萬壽橋至道南橋間機關用地、公園用地、道路用地為第三種住宅區、道路用地、公園用地細部計畫案」內有關重劃規定事項案
	<p>2. 重劃區內第 349、351-1 號土地所闢巷道連接紫藤樓之北向道路，加上重劃區外本教會所屬第 351 號土地之預定道路，以及現存私人地主所屬 32 巷道路將形成四叉路口匯集，易成為交通瓶頸、衍生事故。本教會為社會公益與大眾安全計，多次建議將位於第 351 號土地之預定道路予以廢除，亦可避免造成第 352 號土地成為永久畸零地之問題。貴府交通局於前述會議中已同意研議，請貴府儘速答覆研議後之結論。</p> <p>三、 旨揭事項影響本教會權益甚鉅，為於本教會內充分形成共識，且依法需依照組織章程合法做成意見之決議，始能正式回覆予貴府，故請展延旨揭事項意見提出截止日至本年 6 月 30 日。查本教會為宗教財團法人，須經全職同工暨執事聯席會、信徒大會及董事會始能議決土地處分議題，此為滿足程序正義之必然條件，惟貴府在未事先聯絡下，既以修訂案公告代為回應本教會之前所提諸項所屬土地劃入重劃後之疑慮，復要求於公開展覽期限之 6 月 5 日前提出回應意見；在時間緊迫下，將導致本教會需違反組織章程始能如期回應，故顯有窒礙難行之處。據此，本教會提請展延旨揭事項意見提出截止日至本年 6 月 30 日，以使本教會按法定程序充分溝通、形成共識以得能回應相關意見為荷。</p> <p>四、 因都市計畫委員會相關決議影響本教會權益甚鉅，請貴府於該委員會討論旨揭相關事項時，通知本教會，以利派員提出意見。</p>
建議辦法	
市府回應	同編號17。
委員會議	同編號1。

審議事項 二

案名：變更臺北市內湖區碧湖段三小段542-2地號等50筆土地第三種住宅區及第三之一種住宅區為第三種住宅區（特）及第三之一種住宅區（特）細部計畫案

案情概要說明：

一、計畫範圍：內湖區內湖路一段及內湖路二段以北、內湖路一段737巷以東、內湖路一段737巷19弄以南、內湖國小以西所圍成範圍內，計畫面積3,160平方公尺。

二、計畫緣起與目的：

本計畫區南側緊鄰捷運文湖線，往西步行約400公尺可達捷運港墘站。範圍內建物興建迄今大部分已超過30年，建物排列密集，需藉由狹小現有巷道進出，居住環境不佳，足以妨害公共交通或公共安全。

本計畫於98年提出「劃定臺北市內湖區碧湖段三小段542-2地號等46筆土地為更新單元」申請，並經臺北市府於100年6月8日以府都新字第10001424200號函公告核准。更新單元公告後因範圍內部分地號辦理土地使用分區地籍分割而增加542-13、625-1、626-1、627-1等4筆地號，致使更新單元地號筆數由46筆增加至50筆，更新單元面積不變。

本案實施者『基泰建設股份有限公司』依市府101年11月27日公告「修訂臺北市老舊中低層建築辦理都市更新擴大協助專案計畫」，期爭取本專案相關容積獎勵，改善居住及周邊環境。經檢討後本案屬於第三種住宅區及第三之一種住宅區，基地面積為3,160平方公尺，且四、五層樓之建築基地面積1,113平方公尺占更新單元總面積35.22%（達1/3以上），更新單元非屬完整街廓，但不造成北側、西側街廓內毗鄰土地無法劃定更新單元，另南側街廓內毗鄰土地建築物為民國84年建築完成之鋼筋混凝土造電梯華廈，屋齡尚新無劃定都市更新單元之需要，皆符合該專案計畫申請規定。爰依都市計畫法第27條第1項第4款

規定辦理都市計畫變更。

三、原都市計畫及土地使用現況

(一) 原都市計畫

本計畫使用分區為第三種住宅區及第三之一種住宅區。

(二) 土地使用現況

本計畫範圍內以住宅使用為主，共有 28 棟建築物，多為二至五層樓鋼筋混凝土及加強磚造建築，使用年限多已逾 30 年，社區安全防災堪虞，停車空間不足，且缺乏電梯等現代化設備，亟待更新改建。計畫範圍內建築物一樓除內湖路一段及內湖路二段作為店舖商業使用，其餘皆作為住宅使用。

本計畫區公有土地占計畫面積0.37%，私有土地占計畫面積99.63%。

四、變更細部計畫內容：

(一) 變更土地使用分區

位置	地號	原計畫	新計畫	面積 (m ²)	變更理由
內湖路一段及內湖路二段以北、內湖路一段 737 巷以東、內湖路一段 737 巷 19 弄以南、內湖國小以西	542-3、542-7、542-13、582、591、592、593、594、595、596、597、598、599、600、601、602、603、604、605、607、609、611、613、615、617、619、625-1、626-1、627-1、657-2	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	2,272.23	配合「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」，變更原計畫內容。
	542-2、542-9、542-10、542-11、542-12、624、625、626、627、628、631、632、634、636、638、640、642、647、648、649	第三之一種住宅區	第三之一種住宅區(特)	887.77	

(二) 土地使用分區管制

1. 使用強度：

土地使用及強度：第三種住宅區(特)及第三之一種住宅區(特)悉依臺北市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區及第三之一種住宅區規定辦理。

2. 使用管制：

本計畫範圍之第三種住宅區(特)允許使用項目比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」之第三種住宅區使用組別。

3. 本計畫區得適用101年11月27日公告之「修訂臺北市老舊中低層建築辦理都市更新擴大協助專案計畫」容積獎勵。本計畫區總容積上限不得超過各該建築基地2倍法定容積。

4. 本計畫區獎勵容積核給額度，依本市都市設計及土地開發許可審議委員會及都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理。

五、全案係市府103年4月23日府都規字第10331564403號函送到會，並自103年4月24日起公開展覽30日。

六、公民或團體所提意見：無。

七、申請單位：臺北市都市更新處。

八、辦理單位：臺北市政府。

九、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

決議：本案除計畫書第16頁拾、計畫效益 四、在更新效益方面(一)之文字，為避免日後都市更新事業執行之疑義，予以刪除外，餘依市府公展計畫書、圖通過。

審議事項 三

案名：變更臺北市信義區祥和段三小段523地號等20筆土地第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案

案情概要說明：

一、計畫位置：

本計畫區位於臺北市信義區信義路五段150巷以南、信義路五段150巷411弄以東、信義路五段150巷413弄以北及信義路五段150巷421弄以西所圍成之完整街廓範圍內之部分土地。

二、計畫緣起：

本計畫區位於信義區松仁路底，區內建物排列密集，巷道狹小，居住環境窳陋，有妨害公共交通或公共安全之虞，亟待更新。故本計畫於 100 年提出「劃定臺北市信義區祥和段三小段 523 地號等 20 筆土地為更新單元」申請，並經 100 年 6 月 23 日府都字第 10001764000 號函公告核准。

本計畫經檢討符合 101 年 11 月 27 日府都新字第 10132108100 號公告修訂「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫『行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建』」之條件：1. 本計畫區屬都市計畫之第三種住宅區；2. 本計畫面積為 2,453 平方公尺，為完整街廓；3. 本計畫範圍內現況全數為四層及五層樓建物，戶數為 69 戶，達計畫範圍總戶數 1/3 以上，皆符合申請條件。本案實施者基泰建設股份有限公司配合市府政策，藉由都市計畫專案辦理細部計畫變更，期爭取本專案相關容積獎勵，改善居住及周邊環境，促進老舊建築社區轉型。爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理本次都市計畫變更。

三、計畫變更內容：

- (一) 使用分區變更：本計畫區內原第三種住宅區變更為第三種住宅區（特）。
- (二) 土地使用分區管制：
 1. 土地使用強度

第三種住宅區（特）之建蔽率為 45%，容積率為 225%。

- 2.本計畫區第三種住宅區（特）之使用比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」中第三種住宅區之使用組別。
- 3.本計畫區得適用 101 年 11 月 27 日公告之「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」之容積獎勵。本計畫區總容積上限不得超過各該建築基地 2 倍法定容積。
- 4.本計畫區獎勵容積核給額度，依本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會、都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理。

（三）訂定都市設計準則

（四）其他：

- 1.實施者應於更新事業計畫審議通過後依時程報核，並自更新事業計畫經核定之日起二年內申請建造執照。以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，申請建造執照時間得再延長一年。未依前述時程辦理者，應回復原都市計畫。
- 2.本計畫未規定之事項，悉依原都市計畫及相關法令規定辦理。

四、本案係市府 103 年 5 月 22 日府都規字第 10330740403 號函送到會，自 103 年 5 月 23 日起公開展覽 30 天。

五、申請單位：臺北市都市更新處。

六、辦理機關：臺北市政府。

七、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

八、公民或團體陳情意見：1 件（詳後附綜理表）。

決議：

一、本案除所劃設「退縮4公尺以上無遮簷人行道」及「退縮6公尺以上無遮簷人行道」應補充加註「須留設淨寬2公尺以上的人行空間」外，其餘依市府（更新處）簡報所擬回覆意見及修正內容通過。

二、公民或團體所提意見審決如後附綜理表。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案 名	變更臺北市信義區祥和段三小段 523 地號等 20 筆土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）細部計畫案		
編 號	1	陳情人	應○靖
陳 情 理 由	請加速都更之審核之時程。目前座落基地之房屋大都三十年以上之老舊四、五樓公寓，房屋老舊遇雨則漏水，且無電梯，居住者高齡甚多，實不便居住，環境急迫改善。		
建 議 辦 法	請都委會加速審核，以改善居住環境，達成政府德政。		
市 府 回 應 說 明	本市都市更新處後續將協助加速都市更新審議時程。		
委 員 會 決 議	同市府回應說明。		

伍、散會。（中午 12 時 10 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660次委員會會議

時間：103年6月26日(四)上午9時00分

地點：市政大樓8樓西南區委員會會議室

主席：張主任委員金鵬

紀錄彙整：林主任委員

委員	簽名	委員	簽名
陳委員主任委員永仁	請作公	黃委員志弘	請作公
王委員惠君	王惠君	林委員建元	請作公
辛委員晚教	辛晚教	羅委員孝賢	請作公
李委員永展	請作公	陳委員盈蓉	張德枝代
劉委員小蘭	劉小蘭	王委員聲威	鄭忠誠
黃委員書禮	黃書禮	吳委員盛忠	蘇冠倫代
脫委員宗華	脫宗華	張委員培義	陳嘉代
張委員桂林	張桂林	黃委員崇峰	黃崇峰
黃委員台生	請作公	陳委員春鋼	陳春鋼
黃委員世孟	黃世孟	黃委員秀莊	黃秀莊

列席單位	職稱	姓名
都市發展局		高志強
工務局	技正	林南平
交通局	幹員	游軍朋
產發局	股長	王沐春
法務局	資深技正	陳家貴
環保局		
財政局	股長	劉承德
更新處	副總工程師	吳金龍
土地開發總隊	副總隊長	沈翰華
大地工程處	股長	黃文冰
民意代表	議員	林崑園
	職員	何香怡
		張正山
		丁秋波
本會		黃光華 謝海風 高仰賢