

臺北市都市計畫委員會第 607 次委員會議紀錄

時間：中華民國 99 年 1 月 27 日（星期三）下午 2 時

地點：市政大樓 8 樓西南區本會委員會議室

主席：林兼主任委員建元

彙整：黃若津

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

壹、宣讀上(606)次委員會續會紀錄，無修正事項，予以確定。

貳、報告事項

報告事項 一

案由：為「臺北市都市計畫委員會」審議作業及賡續辦理本會組成之專案小組審查會議事宜，提請 報告

說明：

- 一、 本委員會依據行政院發佈「各級都市計畫委員會組織規程」第 3 條，置主任委員及副主任委員各 1 人，委員 19 人，共計 21 人。
- 二、 「各級都市計畫委員會組織規程」第 2 條規定，都市計畫委員會之執掌：
 - （一）關於都市計畫擬定變更之審議事項。
 - （二）關於舊市區更新計畫之審議事項。
 - （三）關於新市區建設計畫之審議事項。
 - （四）關於都市計畫申請或建議案件之審議事項。
 - （五）關於私人或團體投資辦理都市計畫事業之審議事項。
 - （六）現行都市計畫實際施行情形及實施都市計畫財務之研究建議。
 - （七）都市計畫現行法令之檢討建議。
 - （八）都市計畫公共設施用地取得及多目標使用之研究建議。

(九) 其他有關都市計畫之交議及研究建議事項。

- 三、 委員會會議提報內容分為報告案、討論案及臨時提案等項。
報告案為提請委員會報告或備查案件，不涉及案情討論；討論案包括都市計畫變更擬定、都市更新地區（或單元）劃定案及有關審議建議事項需委員會討論案件為主。
- 四、 「各級都市計畫委員會組織規程」第 7 條規定，審議會會議由主任委員召集之，並為會議主席；主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理之，副主任委員亦不克出席時，由出席委員互推一人代理之。
- 五、 「各級都市計畫委員會組織規程」第 9 條規定，審議會非有過半數以上委員之出席不得開會，並有出席委員過半數之同意始得決議，可否同數時，由主席裁決。
- 六、 「各級都市計畫委員會組織規程」第 11 條規定，都市計畫委員會審議都市計畫時，與有利害關係之委員應自行迴避。
- 七、 委員兼職費支付方式，依實際出席次數按次支給兼職費，每次 2,000 元。
- 八、 委員會原則每個月召開 1 次委員會議（必要時將增開會議），每季將先徵詢委員出席情形後再訂定開會時間；另為召開委員會議將先針對「民間申請都市更新單元範圍劃定案」，以委員輪值方式召開初審會議進行預審後再提送委員會議確認。
- 九、 查 98 年度共計召開 18 次委員會議、48 次專案小組審查會議、12 次更新初審會議及 3 次討論會，審議 65 個都市計畫案、29 個專案及 143 個劃定都市更新單元案。

決議：

- 一、 洽悉。
- 二、 對於下表 7 個專案請賡續召開專案小組審查會議，並請委員踴躍與會提供寶貴意見：

	案 名	召 集 人	小 組 成 員
1	變更臺北市辛亥國、高中用地主要計畫案	陳委員武正	張委員桂林、洪委員鴻智、李委員素馨、倪委員世標、陳委員晉源
2	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	邱委員大展	陳委員武正、吳委員清輝、洪委員寶川、 <u>吳委員光庭</u> 、 <u>羅孝賢委員</u>
3	變更臺北市大同區延平段一小段 710 地號等 13 筆土地商業區為特定專用區主要計畫暨擬定細部計畫案	吳委員清輝	洪委員寶川、洪委員鴻智、郭委員瓊瑩、陳委員武正、李委員素馨、 <u>邊委員泰明</u> 、 <u>吳委員光庭</u> 、羅委員孝賢
4	變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保護區、住宅區及道路用地主要計畫案暨擬定細部計畫案	陳委員武正	邊委員泰明、郭委員瓊瑩、吳委員清輝、洪委員鴻智、倪委員世標、陳雄文委員、 <u>羅孝賢委員</u>
5	劃定臺北市大安區龍泉段一小段 421-1 地號等 8 筆土地為更新單元	吳委員清輝	陳委員武正、黃委員麗玲、 <u>簡委員伯殷</u> 、倪委員世標
6	變更臺北市文化體育園區北側第三種工業區為道路用地細部計畫案	陳委員武正	吳委員清輝、李委員素馨、洪委員鴻智、黃委員麗玲、林委員楨家、吳委員光庭、沈委員英標、邱委員大展、羅委員孝賢
7	變更臺北市南港區中南段一小段 446 地號等 230 筆機關用地為特定專用區主要計畫案	張委員桂林	吳委員清輝、邊委員泰明、郭委員瓊瑩、陳委員武正、洪委員鴻智、 <u>沈委員英標</u> 、 <u>簡委員伯殷</u> 、邱委員大展、倪委員世標、 <u>羅孝賢委員</u>

三、另針對「促進都市再生 2010 年臺北好好」系列一開發計畫案，除大彎北段申請案件將併同該地區計畫案先行召開座談會外，比照去年度之申請案件先交由專案小組詳細審查後再提送大會審議方式辦理。

	召 集 人	小 組 成 員	案 名
臺北好好看---科技軸帶組	洪委員鴻智（一召） <u>陳委員武正</u> （二召）	張桂林委員、陳武正委員、吳委員清輝、郭委員瓊瑩、李委員素馨、 <u>簡委員伯殷</u> 、羅孝賢委員、陳雄文委員、倪世標委員	「修訂臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫」大彎北段 8 個申請案，於 99 年 1 月 21 日公展完成

	召 集 人	小 組 成 員	案 名
臺北好好看---老舊社區 A 組	吳委員清輝 (一召) 陳委員武正 (二召)	洪委員寶川、洪委員鴻智、吳委員光庭、簡委員伯殷、羅委員孝賢、邱委員大展	萬寶紡織廠股份有限公司申請之「變更臺北市士林區福林段三小段 785 地號等機關用地為商業區主要計畫案」 98 年 8 月 24 日及 98 年 11 月 13 日召開 2 次小組會議
臺北好好看---交通河域組	郭委員瓊瑩 (一召) 吳委員清輝 (二召)	張委員桂林、陳委員武正、洪委員寶川、李委員素馨、洪委員鴻智、邊委員泰明、林委員楨家、吳委員光庭、沈委員英標、簡委員伯殷、羅委員孝賢、陳委員晉源	「修訂『擬定臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北特定專用區(原南港輪胎工廠)細部計畫案』」，將於 99 年 2 月 6 日公展完成

補充報告事項

案由：98 年度委員會審議決議共識內容及處理原則，提請 報告說明：

一、98 年度委員會審議決議通案性質共識部分：

(一)「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發申請案件。

1. 「廣場式開放空間」獎勵不適用 於工業區
2. 申請獎勵之公共開放空間應具有通視性、穿越性及公用性，應 24 小時開放供公眾使用，不得設置任何阻隔設施；且未來不得以任何形式或理由變更其使用。
3. 開放空間設計應對都市環境提出具體生態貢獻。
4. 對於臺北好好看所給予之獎勵，如現行都市計畫已有容積增加上限之規定，從其規定，不宜突破；如現行都市計畫未規定者，則視個案之地區發展容受力、環境改善貢獻與影響訂之。都市更新地區除都市更新獎勵外，各項容積增加上限不得超過 50%。
5. 因臺北好好看申請案件具開發時效性，如無法依政策公告時程辦理建照及開工，除原獎勵容積取消外，無條件恢復原都市計畫。

6. 停車獎勵部分，配合市府政策應予限縮。

(二) 民間申請自行劃定都市更新單元案件審查注意事項

1. 對於公有土地部分得於計畫書中註明係屬有條件納入，以保留與其他鄰地重複劃設範圍的彈性。
2. 劃設範圍內如果市有土地佔 50% 以上，市府將主導未來更新開發；未來公有土地如超過一定比例，即使管有機關未表示意見，委員會應考量社會觀感審議外，並要求更新處對於處理流程需有更嚴謹以及公開程序。
3. 舊市區環境改善首要道路與防災功能的改善，因此更新單元要求補足 8 公尺道路寬度為基本要件。

二、98 年度委員會審議決議個案性質共識部分：【「修訂臺北市『基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』（北段地區）計畫案」】【本地區之好好看申請案件】

(一) 土地使用（商業區、娛樂區）：

- 1、建築物低層部(地面層第一至第三層)應作附表 1 指定之使用項目，其餘樓層經審議通過者得比照商三規定辦理。惟依本計畫開發許可條件申請放寬作住宅使用之容積樓地板面積不得超過申請基地容積樓地板面積之二分之一以上。
- 2、為配合科技產業軸帶之發展，申請臺北好好看所增加之各項獎勵容積樓地板面積應作商三允許使用項目（除不准許作住宅使用），且不得計入前開規定有關商業使用容積樓地板面積之計算。
- 3、建築物第二層、第三層處應以天橋或人工平台串連全區之商業活動。
- 4、後續於使用管理上，全棟建物雖可作為住商混合使用，惟活動之性質必須避免相互干擾，本項宜納入準則中予以規範。

(二) 建築物高度限制：

- 1、街廓編號 C1、C2（供觀光旅館使用）建築物高度以不低於 100 公尺為原則，文字上並需說明係維持全區最高之建物。
- 2、其餘商業區及娛樂區之建築物高度以不超過 90 公尺為原則。
- 3、有關建物鄰棟間隔之規定及二、三層樓處空中花園之設置，建議於都市設計管制中予以納入。
- 4、基於高層防災之需求，本案全區建物建議得設置天橋連通並可免計入容積。

(三) 好好看基地申請獎勵之開放空間對環境貢獻規定：

- 1、申請獎勵之廣場式公共開放空間應具有通視性、穿越性及公用性。
- 2、廣場式公共開放空間未設置阻隔性設施或作為建築物主要出口之通道使用者，始得申請獎勵，且應 24 小時開放供公眾使用。
- 3、開放空間留設之位置應與本計畫附圖「指定留設之公共開放空間系統」整合使用，並可通達 20 公尺以上之主要計畫道路。
- 4、街廓編號 A1、A2、B1、B2 內每單一土地細分規模留設之廣場式開放空間形狀應完整，且每處達 500 平方公尺以上，並設置公共藝術。
- 5、開放空間設計應對都市環境提出具體生態貢獻。
- 6、開放空間設計應配合附表之指定使用組別進行空間規劃，以提升活動之強度。

(四) 獎勵額度上限

本計畫區維持原計畫各項容積增加上限不得超過 50% 之規定。接受容積移轉 20% 及申請台北好好看獎勵容積部份亦須符合前項規定。

(五) 開發許可規定

因有關開發許可需要檢討的公共設施配套部分非僅針對公園綠地，且其變更作住宅超過一定規模部分，所應負擔公共設施內容與規模亦尚待研議，故請都市發展局續予研擬後再議。

(六) 回饋計畫規定

目前所提回饋係指原核准之變更，未來新申請之回饋辦法為何，請都市發展局一併研提具體辦法後再議。

決議：

- 一、 洽悉。
- 二、 通案及個案性質之共識內容僅提供 99 年度委員審議參考，實際決定仍尊重新任委員意見，不必完全拘束。

參、討論事項

討論事項 一

案名：變更臺北市內湖區文德段四小段 16 地號等 47 筆土地第三種商業區、道路用地、廣場用地為第三種商業區（特）、道路用地、公園用地暨劃定為都市更新地區細部計畫案

案情概要說明：

- 一、 本案係市府受理立偕建設股份有限公司申請「促進都市再生 2010 年臺北好好看」之開發計畫（老舊社區類），經市府審查同意推薦，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及都市更新條例第 6、8 條提出本細部計畫變更案。
- 二、 區位：本案位於內湖區行政中心對面，北鄰民權東路六段，涵蓋三個計畫街廓，計畫面積約 7,760 平方公尺。
- 三、 計畫區現況：屬第三種商業區、道路用地及廣場用地，計畫範圍南側為四、五層樓建築物，以住宅使用為主，其他則為一層樓之加強磚造或鐵皮屋，計畫區東側為廣場用地，已部分開闢，區內計畫道路則尚未開闢。

四、變更計畫內容：

(一) 變更土地使用分區

原計畫	新計畫	面積 (m ²)
第三種商業區	道路用地	450
	公園用地	147
廣場用地	公園用地	1037
道路用地	公園用地	170
	第三種商業區 (特)	585

(二) 土地使用分區管制規定

1. 使用強度：

分區別	建蔽率 (%)	容積率 (%)
第三種商業區	65	560

2. 使用項目：

本計畫區使用項目適用「臺北市土地使用分區管制規則」有關第三種商業區之規定。

(三) 計畫區得適用「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發計畫案 1 項容積獎勵：地面人行通道。

(四) 本案以都市更新方式開發。

五、全案係市府98年7月3日府都規字第09831271600號公告公開展覽並函送到會，本會於98年8月13日、98年11月12日召開「促進都市再生2010年臺北好好看」開發計畫老舊社區組第7次、第10次專案小組會議審議本案，專案小組審查意見及辦理情形詳如附件一。。

六、公民或團體所提意見：計7件。

七、申請單位：臺北市政府

八、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款及都市更新條例第6、8條。

九、98年8月13日專案小組審查意見：

(一) 法令依據部分：有關本案之法令依據適用疑義，同意市府採行將申請單位修改為「台北市政府」的方式辦理，並請修

正計畫書內相關文字。

(二) 土地使用部分：

1. 案內二條東西向計畫道路原則同意予以廢除，惟申請單位需於計畫書中敘明1.原都市計畫規定及精神、2.廢除此二道路之理由、3.交通動線分析及整體交通改善方案等補充說明。
2. 本案計畫書中應載明不適用停車獎勵，且依法應設置機車停車空間，經都市設計委員會審議，機車停車位得以減半設置。
3. 依原都市計畫「修訂內湖區高速公路北側成功路西側湖興里附近地區細部計畫案（第二次通盤檢討）案」都市設計管制原則規定，「依管制事項（二）規定留設公共開放空間之街廓，應整體開發建築」，本案經市府發展局認定應符合整體開發之原則，請規劃單位於計畫書中整體規劃構想補充全案土地利用、開放空間系統、建物配置、及人行車行交通動線系統等相關資料及圖面，強化說明以資明確。
4. 有關本案容積率部分，因「2010臺北好好看」其他類似案例業提出回饋措施，請市府發展局擬具通案之回饋辦法，並納入本案計畫書。
5. 有關計畫書第12頁基地開挖率之規定，係屬都市設計委員會審議的討論範疇，不宜納入計畫書中，應予刪除。
6. 計畫書陸、計畫內容，請補充變更前後土地使用分區面積增減比較表及變更後計畫圖。

(三) 申請容積獎勵部分：本案適用申請臺北好好看「地面人行通道」一項獎勵。

(四) 都市設計部分

1. 計畫書第12頁柒、都市設計「原則」，文字請比照其他好好看申請案例修正為都市設計「準則」

2. 請補述本案開放空間、地面人行通道系統之「都市設計準則」內容及其開放空間系統圖說資料。

(五) 計畫書修正及補充部分：

1. 本案並未涉及法定容積率、建蔽率及土地使用項目變更，計畫名稱維持原使用分區名稱，並請配合修正案名。
2. 本案修正劃定更新地區範圍，應包括公園與道路用地，以與本案變更計畫範圍一致，並修正事業及財務計畫。
3. 計畫書第17頁事業及財務計畫部分：有關開發期程及開工日期之規定，請依市府通案統一規定修改。
4. 為利於申請好好看容積獎勵之後續規範，請於計畫書「其他」項內增列「所申請之容積獎勵面積後續於完成都市設計審議核備及領取建築執照後不得任意變更設計，如後續確有需要辦理變更設計者，則該部分獎勵面積須重新審查，若已完成超過部分之獎勵容積樓地板施工者，則不予核發該部分之使用執照」。另有關本變更案若無法依臺北好好看規定時程申請建照及開工，則其回復原都市計畫之處理方式，請市府發展局與法規會研究後，提委員會議報告，以為周延。
5. 計畫書第17頁最後一點「本計畫未規定事項，悉依相關法令及原計畫規定辦理」，請修正為「…，悉依市府78年7月24日府工二字第342515號公告『修訂內湖區高速公路北側成功路西側湖興里附近地區細部計畫案(第二次通盤檢討)案』規定及相關法令辦理」，以為周延。
6. (六) 計畫書第3、6頁刪除「附件二」等文字。

十、98年11月12日專案小組審查意見：

- (一) 有關本案商業區經街廓整併後容積增加部分，請依市府簽市長核可之回饋處理通則，比照臺北市土地使用分區管制規則第80條之2規定辦理回饋，並刪除計畫書第17頁「臨接

最寬道路計算」等文字。

(二) 98年8月13日專案小組會議結論五、(二)「本案修正劃定更新地區範圍，…與本案變更計畫範圍一致」，開發單位回應考量「臺北好好看」開工時程，建議仍依原申請範圍劃定，本案請開發單位將以上所提不同更新地區範圍分列為2個方案，分別說明其優劣，並須先行徵求變更計畫範圍內、原未列入更新地區範圍之4公尺寬道路用地土地所有權人參予更新之意願，併提大會討論。

(三) 都市設計部分：

1. 本案基地鄰市場用地部分，考量市場用地交通需求，除原規劃道路寬度為8公尺外，臨街人行道空間並應留設2公尺寬度與道路順平處理。
2. 本案基地鄰近小學部分利用植栽及透水鋪面等方式處理，留設臨停車位，並可提供家長接送學童使用。
3. 本案建築設計需符合節能之綠建築設計。
4. 基地原北側東西向6公尺寬計畫道路變更為商業區，仍應利用挑空空間設計維持通道功能。
5. 為確保公共性，所獎勵地面人行通道應保持暢通，並應加註24小時開放供公眾使用。

(四) 文字修正部分：

1. 修正計畫書第17頁景觀及開放空間（一）臨接道路之建築基地「得」設置騎樓或無遮簷人行道，其中「得」文字修正為「應」。
2. 修正計畫書第23頁拾、其他項應加註「本案若無法依臺北好好看規定時程開工，應回復原都市計畫」等文字。

(四) 全案依本次專案小組審查意見，請申請單位具體研提回應說明及修正後之前後對照表，併同修正計畫書圖等資料，由市府都市發展局檢視後，提委員會議討論。

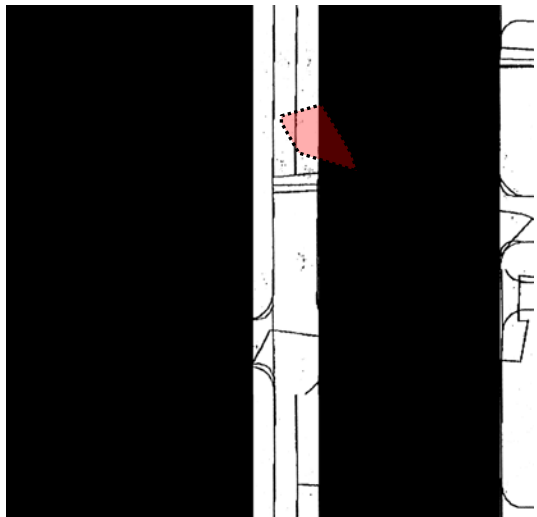
十一、98.12.23 市府都市發展局依專案小組審查意見函送「專案小組審查結論辦理情形表」、「計畫書修正前後對照表」、「修正後計畫書」到會，續提委員會審議。

決議：

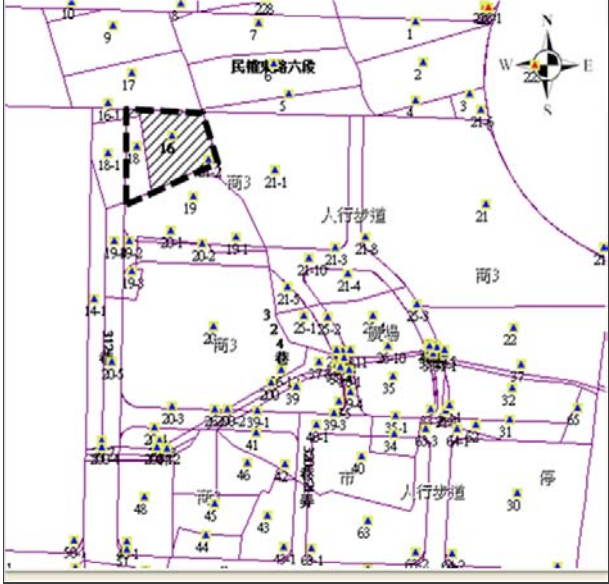
- 一、本計畫區得適用「臺北好好看」開發計畫案容積獎勵之項目為「地面人行通道」1項。
- 二、本案修正劃定更新地區範圍，應包括東側原4公尺寬道路用地與公園用地，以與本案變更計畫範圍一致；另為兼顧申請者與案內更新地區土地所有權人之權益，本案將配合更新事業核定公告細部計畫，並依「臺北好好看」開發計畫案規定時程開工，否則仍維持原計畫不予變更；本案劃定為都市更新地區則先行公告，以利後續辦理都市更新作業。
- 三、基地原北側東西向6公尺寬計畫道路變更為商業區，仍應利用挑空空間設計維持通道功能。
- 四、基地西鄰小學側未來建築時應退縮至少4公尺，其中鄰道路側2公尺供作車行使用為原則；鄰市場用地側亦比照處理。
- 五、依臺北好好看已審查案例，計畫書中應增列：「本案除都市更新容積獎勵以外，申請臺北好好看之容積獎勵與其他各項依法申請之容積增加總額併原基準容積，以不超過原分區法定容積率之1.5倍為上限。」；至其實際獎勵額度則由「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」視其對環境之貢獻度進行審議後確認。
- 六、其餘部分依專案小組審查意見、市府本次提會審議資料及會議當日所送補充資料內容修正後通過。
- 七、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	變更臺北市內湖區文德段四小段16地號等47筆土地第三種商業區、道路用地、廣場用地為第三種商業區(特)、道路用地、公園用地暨劃定為都市更新地區細部
-----	--

計畫案			
編號	1	陳情人	方保泰
陳情理由	有關本次變更都市計畫案範圍中，將部分建築用地變更為公園用地及道路用地，部分道路用地卻成為了可建築的土地，將本人之土地（臺北市內湖區文德段四小段25-1地號）作道路使用，本人堅決反對。		
建議辦法	如將 19 地號旁六米計畫道路廢止，作為建築用地，建議不如連同小公園也一同廢止改為建築用地，並將徵收土地退回原地主。		
委員會決議	本案修正劃定更新地區範圍，應包括東側原 4 公尺寬道路用地與公園用地，以與本案變更計畫範圍一致；另為兼顧申請者與案內更新地區土地所有權人之權益，本案將配合更新事業核定公告細部計畫，並依「臺北好好看」開發計畫案規定時程開工，否則仍維持原計畫不予變更。		
編號	2	陳情人	謝陳阿四、謝張清雲
陳情理由	本次變更都市計畫案範圍中，預計將市場旁的四米道路變更為八米，但既然是市府大力推動的好好看計畫，站在鼓勵民眾的立場，為何不往市府持有的市場用地退縮，而是再次犧牲市民持有的土地？		
建議辦法	在這樣資訊不明確、說明不詳盡的狀況下，應重新檢討暫緩實施，俟另有方案後再公展說明。		
委員會決議	本案修正劃定更新地區範圍，應包括東側原 4 公尺寬道路用地與公園用地，以與本案變更計畫範圍一致；另為兼顧申請者與案內更新地區土地所有權人之權益，本案將配合更新事業核定公告細部計畫，並依「臺北好好看」開發計畫案規定時程開工，否則仍維持原計畫不予變更。		
編號	3	陳情人	謝玉煌
陳情理由	本案在內湖區公所的對面，又屬於大內科的範圍，具有非常重要的地理位置。但是因位在機場航高限制範圍，使得建築物沒有辦法蓋得更高。		
建議辦法	想請教有沒有機會讓本案能蓋得更高、更有其地標性。		
委員會決議	本案修正劃定更新地區範圍，應包括東側原 4 公尺寬道路用地與公園用地，以與本案變更計畫範圍一致；另為兼顧申請者與		

案內更新地區土地所有權人之權益，本案將配合更新事業核定公告細部計畫，並依「臺北好好看」開發計畫案規定時程開工，否則仍維持原計畫不予變更。			
編 號	4	陳情人	謝春木
陳情理由	1. 這塊地至今已整合十多年，並經歷多家不同建商，都沒有整合開發完成。這次因為郝市長大力推動臺北好好看計畫，才使得這塊地好不容易有機會整合開發的機會，希望市政府能大力幫助我們這些當地人，早日完成改建計畫，讓我們能住新的、安心的房子。 2. 本案位在內湖行政中心的正對面，但是遲遲未能整合開發，不僅有損內湖區的形象，同時也浪費了難得的一塊商業用地。現今鄰民權東路處有部分土地被建商以鐵板築起圍牆，上面寫著蓮園建設，可能就是要蓋房子。但那塊土地並不大，如過真的蓋起來也不好看，也會阻礙全區的整體規劃與發展，甚至使後面的土地沒有辦法開發。希望市政府能站在對全體土地、建築所有權人最有利的方向，以及都市發展最好的方式，讓這塊地朝著整個一起設計、利用的方式規劃，千萬不要讓少部分的人，綁架、妨害到大多數人的權利，同時妨害都市的整體發展。		
建議辦法	—		
委員會決議	本案修正劃定更新地區範圍，應包括東側原 4 公尺寬道路用地與公園用地，以與本案變更計畫範圍一致；另為兼顧申請者與案內更新地區土地所有權人之權益，本案將配合更新事業核定公告細部計畫，並依「臺北好好看」開發計畫案規定時程開工，否則仍維持原計畫不予變更。		
編 號	5	陳情人	陳裕德
陳情理由	聲請書 陳裕德（以下簡稱本人）所有坐落臺北市內湖區文德段四小段 18 地號土地（持分六分之一），於民國 97 年 12 月 19 日與蓮園建設股份有限公司（合約中之乙方）簽訂「臺北市內湖區文德段四小段 16、18、19、20-1、21-2 地號等 5 筆土地合建案」，本人本著相互信任原則，堅信蓮園建設股份有限公司會努力整合前述 5 筆土地推動合建，簽約同時簽署土地使用權同意書。惟近日與本人所有土地後方土地（臺北市內湖區文德段四小段 19、20-1、21-2 地號）知地主閒談才知道蓮園建設股份有限公司未與他們商談合建事宜，且蓮園建設股份有限公司已於 98 年 4 月 24 日以臺北市內湖區文德段四小段 16、18 第號申請建照執照（掛照號碼：098-7131），陰與合建契約書中第十五條附則、第十二項：「字簽約起一年內乙方需整合完成同區段 16、19、20-1、21-2 地號土地加入合建基地，逾期未完成整合時，		

	雙方同意就同區段 16、18 地號進行設計規劃合作興建房屋。」精神相悖。蓮園建設股份有限公司現今所為顯與原合建契約精神不符，本人當時所簽之土地使用權同意書係依合建契約書中第十五條附則、第十二項之條件下為之，簽約至今未滿一年，蓮園建設股份有限公司逕以當時簽署之土地使用權同意書申請建造執照，該土地使用權同意書本人聲請無效。 		
建議辦法	本人希冀蓮園建設股份有限公司當依合約精神，續與其他土地所有權人整合，以完整、較大規模土地方式進行建築設計，使未來建築空間、停車空間都較理想。若簽約後一年到期，蓮園建設股份有限公司努力整合無效，本人則依合約同意接受以「臺北市內湖區文德段四小段16、18地號」合作興建房屋。		
委員會決議	本案修正劃定更新地區範圍，應包括東側原 4 公尺寬道路用地與公園用地，以與本案變更計畫範圍一致；另為兼顧申請者與案內更新地區土地所有權人之權益，本案將配合更新事業核定公告細部計畫，並依「臺北好好看」開發計畫案規定時程開工，否則仍維持原計畫不予變更。		
編號	6	陳情人	謝王連、謝春明、謝春華等 3 人
陳情理由	聲明書 本人是文德四小 16、18 地號的地主，對於建設公司私自將我的土地劃進更新範圍的舉動，本人表示強烈的不滿及堅決反對！事實上，本次劃定範圍中的這幾筆土地二十幾年來，已經有多家建設公司洽談合建事宜，為何至今仍無法成立？其原因在於這些土地或建物持分的所有權人太多，大家的看法與利益無法取得共識，以至於拖延至今。二十幾年來我的土地就一直空在那邊，令我蒙受諸多損失。現下 16、18 地號兩筆地號已經在貴局掛照申請建築執照中，與其等待這可能無疾而終的大面積整併，我寧可先就自己的土地先行開發建築，對於我自己的利益以及促進該地區市容景觀也有正面意義。		

	我也是 19、19-3、20、20-1、20-4 等地號的地主之一，幾次參加說明會或旁聽貴局的會議後，對於本次細部計畫變更越覺不妥。貴局及好好看計畫均有承諾，倘本案好好看計畫最終未能實施的話，會將原本變更的細部計畫再還原。但貴局顯然沒有對此動作有所配套！屆時是直接變更回來，還是要再辦理一次公聽會，那麼是否又會有反對聲音！？萬一變不回來，那麼該原建地被變更為道路用地的地主的權益，又有誰來保障。如此過程實在草率，視人民權利於何物！？		
建議辦法	總結上述理由，本人希望能將16、18地號於本次自辦更新的劃定範圍中移除。另外，對於本次的細部計畫變更不表贊同，望能維持原計畫案。		
委員會決議	本案修正劃定更新地區範圍，應包括東側原 4 公尺寬道路用地與公園用地，以與本案變更計畫範圍一致；另為兼顧申請者與案內更新地區土地所有權人之權益，本案將配合更新事業核定公告細部計畫，並依「臺北好好看」開發計畫案規定時程開工，否則仍維持原計畫不予變更。		
編號	7	陳情人	方保泰
陳情理由	本人土地在內湖區文德段四小段 25-1 地號，有關本次變更都市計畫案範圍中，將部分建築用地變更為公園用地、部分道路用地卻成為了可建築的土地，將本人之土地做道路使用，本人堅決反對。		
建議辦法	—		
委員會決議	本案修正劃定更新地區範圍，應包括東側原 4 公尺寬道路用地與公園用地，以與本案變更計畫範圍一致；另為兼顧申請者與案內更新地區土地所有權人之權益，本案將配合更新事業核定公告細部計畫，並依「臺北好好看」開發計畫案規定時程開工，否則仍維持原計畫不予變更。		

討論事項 二

案名：變更臺北市中正區中正段二小段 48 地號等 37 筆土地第 3 種住宅區及第 3-2 種住宅區為第 3 種住宅區（特）及第 3-2 種住宅區（特）暨劃定都市更新地區細部計畫案

案情概要說明：

一、計畫範圍及面積：本計畫區位於仁愛路二段、仁愛路二段 20 巷、仁愛路二段 38 巷及杭州南路一段 101 巷所圍之街廓，計畫面積 5,442.38 平方公尺。

二、本計畫範圍目前土地使用分區為第 3 種住宅區及第 3-2 種住宅

區。

三、計畫緣起：仁愛路於新生南路與杭州南路間的範圍，缺乏公共開放空間或藝文景觀可以將都市景觀及藝文休閒的都市環境提升，且計畫區內建築物年代久遠，結構耐震係數不足，居住環境安全堪慮。為促進該區土地再開發利用，復甦都市機能，改善生活環境，增進公共利益等，依都市更新條例等相關規定，劃定為更新地區，擬定都市更新計畫，以加速當地都市更新事業之實施。經提本府「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」，符合「交通樞紐」及「老舊社區」等範圍條件，審查委員會審查同意推薦，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理本變更案。

四、原公展計畫內容：

- (一)「第 3 種住宅區」變更為「第 3 種住宅區(特)」(2,999 m²)、「第 3-2 種住宅區」變更為「第 3-2 種住宅區(特)」(2,443.38 m²)。建蔽率 45%、容積率分別為 225%及 400%，計畫書未規定事項分別適用「第 3 種住宅區」及「第 3-2 種住宅區」規定辦理。
- (二)土地及建築物使用組別依「臺北市土地使用分區管制規則」之「第 3 種住宅區」及「第 3-2 種住宅區」相關規定辦理。
- (三)計畫區得適用「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發計畫案三項容積獎勵：「廣場式開放空間」、「地面人行通道」及「挑空室內開放空間」。
- (四)劃定本案計畫範圍為更新地區。

五、本案係市府 98 年 4 月 15 日以府都規字第 09830419103 號函送到會，自 98 年 4 月 16 日起公開展覽 30 日。

六、申請單位：合康工程顧問股份有限公司。

七、辦理機關：臺北市政府。

八、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、都市更新條例

第 6、8 條。

九、公民或團體陳情意見：詳後附綜理表。

十、98.5.18 專案小組審查意見：

- (一) 程序上請申請「2010 年臺北好好看」開發計畫單位，於一個月內提送符合其門檻條件（都市更新條例第 22 條）之參與都市計畫變更或都市更新同意書予發展局確認後，俾併修正案提委員會續審；否則因不符申請要件，提請委員會撤案。
- (二) 有關本案之法令依據適用疑義，同意市府採行將申請單位修改為「台北市政府」的方式辦理，並請修正計畫書內相關文字。
- (三) 計畫書中有關「本計畫範圍周邊臨計畫道路未達八公尺者，應退縮達八公尺」一節，應詳確補述係提供作公共通行及車道之使用，且該部分與擬留設之人行通道應分別劃設，本項所涉及計畫書第 16 頁「公共開放空間系統示意圖」亦請併同修正。
- (四) 有關計畫書第 16 頁原劃設之「自行車停放位置」，建議予以刪除以保留未來細部設計之彈性。
- (五) 本案未來退縮留設供作車道使用部分之維護管理因尚涉及私有產權之處理，這部份請市府洽法規會了解後並提委員會做文字確認與討論。
- (六) 計畫書文字修正及補充部分：
 - 1、本案並未涉及法定容積、建蔽及土地使用變更，計畫案名維持原使用分區名稱，不另附加（特），並請配合修正案名。
 - 2、計畫書第 15 頁中「本計畫範圍周邊計畫道路未達八公尺者」一節，文字建議加註為「本計畫範圍周邊臨計畫道路未達八公尺者」，以符原意。
 - 3、計畫書附件一「促進都市再生 2010 年臺北好好看」中「三、

作業流程：(六)、(七)」兩項 (P28) 加註底線部分之文字，經查並非原公告內容，且與計畫書主文之「事業及財務計畫」內容相牴觸，應予刪除。

4、為維持廣場空間公眾性，應加註「不得設置阻攔性設施，應維持公共使用」。

5、說明書第 12 頁，刪除「並依該案之審查機制辦理」文字。

6、說明書第 15 頁「開挖率以不超過建蔽率加 10% 為原則，如經『臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會』審議通過者，不在此限」，應予刪除依現行規定辦理。

7、對於說明書要求留設人行步道 (P16)，請明確標示寬度以為依循，同時並請更正「公共開發空間系統示意圖」為「公共開放空間示意圖」。

(七) 全案修正後資料及相關補充說明請規劃單位彙整並研提修正前後對照表，續提委員會審議確認。

十一、98.8.13 市府都市發展局依專案小組審查意見函送「專案小組審查結論辦理情形表」、「計畫書修正前後對照表」、「修正後計畫書」到會，續提委員會審議。

十二、98.9.10 第 599 次委員會議決議：

(一) 本案請規劃單位就申請好好看所應提供之環境貢獻度等議題，補充詳確規劃設計圖說併幕僚單位所擬意見，續由專案小組檢視後再提大會討論。

(二) 下次專案小組會議邀請姚委員仁喜、郭委員瓊瑩、李委員素馨加入小組參與討論。

十三、98.11.9 市府都市發展局依委員會決議函送「委員會決議辦理情形表」、「計畫書修正前後對照表」、「修正後計畫書」到會，續提專案小組審議。

十四、98 年 11 月 25 日專案小組審查意見：

本案除下列幾點意見，其餘修正情形原則同意。

- (一) 依市府都市發展局代表說明：「台北好好看申請案並未突破都市更新法令之限制，都市更新條例中所規範實施者應具備之條件與同意比例，也不會因申請台北好好看而賦予某一公司特別之權利」，本案陳情民眾所關切之更新同意書效力、權利變換程序及未來實施者之適任與否等議題，因非涉都市計畫之變更和審議，請陳情民眾另循都市更新程序辦理。
- (二) 有關案內「廣場式開放空間」之設置，請就以下二點進行補充並轉換成文字後再提委員會確認：1. 應能有效降低對環境之衝擊 2. 應留設臨接主要道路並連接至次一街廓一體連續之廣場式開放空間。
- (三) 停車位之設置與規劃，請依下列三點意見進行補充並納入設計準則中再提委員會確認：1. 機車出入應設置單獨之車道 2. 因應本案擬申請增設停車空間獎勵，案內汽車出入與停車應提具管理計畫 3. 本案機車停車位之設置若經本府交通主管機關同意，並經都市設計審議委員會審議許可，得予減量設置。
- (四) 本案申請容積獎勵額度並無超過百分之五十，故容積上限及建築高度不做個案之設限。
- (五) 修正後計畫書第 12 頁「柒、都市設計原則」應援例修正為「柒、都市設計準則」。
- (六) 修正後計畫書第 14 頁「公共開放空間系統示意圖」中所標註「應留設通道（車道含人行通道）」與第 13 頁所述「應留設通道（含腳踏車道）」不符，應予以修正達一致。
- (七) 修正後計畫書第 15 頁中有關劃定基準及指標之提列，請朝「如將整個更新地區形成一個更新單元亦符合下列劃定基準及指標」進行文字修正。
- (八) 全案回應資料及相關補充說明請市府彙整並研提修正前後

對照表及修正後計畫書，續提委員會審議確認。

十五、98.12.21 市府都市發展局依專案小組審查意見函送「專案小組審查結論辦理情形表」、「計畫書修正前後對照表」、「修正後計畫書」到會，續提委員會審議。

決議：

- 一、本計畫區得適用「臺北好好看」開發計畫案容積獎勵之項目為「廣場式開放空間」及「地面人行通道」等二項。
- 二、依臺北好好看已審查案例，計畫書中應增列：「本案除都市更新容積獎勵以外，申請臺北好好看之容積獎勵與其他各項依法申請之容積增加總額併原基準容積，以不超過原分區法定容積率之 1.5 倍為上限。」；至其實際獎勵額度則由「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」視其對環境之貢獻度進行審議後確認。
- 三、有關案內機車停車位之設置仍依「台北市土地使用分區管制規則」之規定辦理。
- 四、本案涉及都市更新或都市設計審議範疇之相關疑義，則由各該委員會進行處理，並期勉開發單位與基地西南角建物地主及尚持不同意見之所有權人持續溝通，努力促成本案。
- 五、其餘部分依專案小組審查意見、市府本次提會審議資料及會議當日所送補充資料內容修正後通過。
- 六、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	變更臺北市中正區中正段二小段 48 地號等 37 筆土地第 3 種住宅區及第 3-2 種住宅區為第 3 種住宅區（特）及第 3-2 種住宅區（特）暨劃定都市更新地區細部計畫案		
編 號	1	陳情人	王元海等五人
陳 情 理 由	一、本案合康工程顧問股份有限公司(以下簡稱合康公司)當初要求所有權人簽署臺北市中正區中正段二小段 48 地		

	號等筆土地「都市更新事業計畫案同意書」時，向所有權人表示該同意書係發起「一般都更」，未明確告知該同意書係用於申請「促進都市再生 2010 年臺北好好看」，據此本都市計畫變更案並非所有權人當初簽同意書所預期目的。 二、合康公司向臺北市政府申請劃定為更新地區前，亦未提供該都市計畫案之資料「都市計畫書圖」及「都市設計書圖草案」予各所有權人審閱，也未就計畫內容對所有權人詳盡解說，顯然合康公司對本案並未善盡誠信告知之責，導致多數所有權人惶恐、不安，故本案都更將遇重大阻力，前景難以樂觀。 三、本更新區所有權人125戶原簽「都市更新事業計畫案」同意書人共87戶，目前已多人依民法第88條主張意思表示錯誤，申請撤銷該同意書，故本案同意人數已逐日遞減中。 四、本變更都市計畫案之法令依據都市計畫法第27條第1項第4款、都市更新條例第6、8條，其前提應由所有權人主動提出，臺北市政府才據以辦理都市計畫變更；目前已知本案都市計畫變更案係合康公司誤導所有權人而提出，並非所有權人已有共識後之共同意願。 五、本案申請單位(合康公司)實收資本額為8千8百萬元，而本案總開發經費約41.56億，依公司法第2條第1項第4款規定：「股份有限公司，股東就其所認股份，對公司負其責任之公司」；故本案如都市計畫變更案通過，爾後進行都更改建時，若合康公司拆屋後資金無著被迫停工，依法合康公司僅須就其公司登記之實收資本額負其責任，則將造成後續重大社會問題，不得不慎。 六、本案申請單位(合康公司)召集之會議將不同意之所有權人排除在外，而民法第 765 條明定：「所有人，於法令限制範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」另中華民國憲法第十五條明文規定：「人民之財產權應予保障」，故本案如不尊重所有權人的反對聲音而冒然實施，將依法訴究並抗爭到底。
建議辦法	一、建議位置不同意變更為第3種住宅區(特)，請維持原第3種住宅區。 二、建請台北市都市計畫委員會、台北市都市更新處、台北市政府都市發展局等單位於審查本案時，應請合康公司另行出具明文記載目的為參加「促進都市再生2010年臺北好好看」之所有權人同意書以符實際，因「促進都市

	再生2010年臺北好好看」都市更新案適用之法規、程序及容積獎勵辦法與一般正常都市更新案適用之法規、程序及獎勵辦法不同，故同意書應明確區分其同意目的及用途，不宜混同以免衍生法律爭議。 三、簽署「發起都更同意書」與「都更事業計畫同意書」分屬不同都市更新程序及階段，因都市更新涉及人民財產權之重大變動，因此每一階段皆應爭取產權所有權人之正式書面同意並以同意書正本為辦理依據，不宜僅憑影印本辦理，或一張同意書應用於不同程序與階段，否則其適法性不足。 四、建請台北市都市計畫委員會及台北市政府相關單位審核本案時，應重視所有權人合理的反應意見並確實審查評估合康公司的財務規劃是否可行及財務能力是否健全，並嚴謹看待本案，以免合康公司取得本都更案實施者地位(資格)後，以高額權利金轉移本案，致損及所有權人權益及政府公信力而衍生事後所有權人抗爭及抗告問題。 五、期台北市都市計畫委員會及台北市政府相關單位於審查本案前，先行調查瞭解本案真象，並明智中斷合康公司所申請之臺北市中正區中正段二小段 48 地號等筆土地「都市計畫變更」及「都市更新」案，是所至盼。		
專 案 小 組 審 查 意 見	一、本案並未涉及法定容積、建蔽及土地使用變更，計畫案名維持原使用分區名稱，不另附加（特）。 二、依市府都市發展局代表說明：「台北好好看申請案並未突破都市更新法令之限制，都市更新條例中所規範實施者應具備之條件與同意比例，也不會因申請台北好好看而賦予某一公司特別之權利」，本案陳情民眾所關切之更新同意書效力、權利變換程序及未來實施者之適任與否等議題，因非涉都市計畫之變更和審議，請陳情民眾另循都市更新程序辦理。		
委員會決議	同專案小組審查意見。		
編 號	2	陳情人	何繡端、葉乙元、湯正昌、王寧穎
陳 情 理 由	一、本案合康工程顧問股份有限公司(以下簡稱合康公司)當初要求所有權人簽署臺北市中正區中正段二小段 48 地號等筆土地「都市更新事業計畫案同意書」時，未明確向所有權人告知表示該同意書係發起「一般都更」、或用於申請「促進都市再生 2010 年臺北好好看」，或為其他事項同意書，據此本都市計畫變更案並非所有權人		

當初簽同意書所預期目的。故原提出之同意書究係為何項同意書？亦有爭議，尚待釐清。

- 二、本都市計畫變更與2010更新案結合。如2010案往後不能執行，則此劃定區是否取消？影響本社區權益甚大！且本案非為一般都市更新案，其程序有法律上之爭議及適法性問題。另本案原為自行申請之都市更新區，後經政府劃定為優先都市更新區，門檻更低，爭議更大。故本棟住戶反對納入本都市計畫區域及2010都市更新區。
- 三、合康公司所提全街廓包含仁愛路路邊、仁愛路24巷及杭州南路101巷等，惟此區後半大都為4樓及6樓雙拼建築，與合康公司所在地玩具大樓12層樓有極大差異，未來在分配樓層及住戶坪數，顯有不易公平之處，亦非短期能整合。依都市更新條例施行細則第5條所規定之一致性、公平性及土地整合之易行性等原則顯有不符。
- 四、本社區內101巷巷道筆直，各建築屋狀況健全，景觀尚稱良好，與計畫書所提建物老舊、安全堪虞等，似有不符。本巷道及週邊不因本案之興建而擴大或改善，所謂道路交通、消防救災，鄰里活動均呈現發展停滯現象亦有不符。另本棟建築屋況良好，結構安全無疑，無改建之急迫性。興建規劃中之28層大樓反使各項狀況惡化。
- 五、本變更都市計畫案之法令依據都市計畫法第27條第1項第4款、都市更新條例第6、8條，應依據經過住戶同意並主動提出申請辦理為前提，目前本案都市計畫變更案係合康公司誤導所有權人而提出，並非所有權人已有共識後之共同意願，此時應尊重住戶的反對聲浪而明智終止。目前撤銷同意書人數增加，故本案同意人數已明顯減少。
- 六、2010案需於2010年9月底前動工，若拆除重建勢必使本區住戶流離失所，況且使用面積不增反減，住戶權益受損。是以對本住戶而言毫無利益，更無誘因。合康公司已使本區居民感覺欠缺誠懇及欠缺安定感，且資訊並未透明，並非可以放心合作之對象。另該公司規劃都市更新案似欠缺殷實及信任感。
- 七、民法第765條明定：「所有人，於法令限制範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」，中華民國憲法第十五條明文規定：「人民之財產權應予保障」，故本都市計畫變更及都市計畫變更案破壞人民財產權、生存權，使目前的安定生活，面臨變動之風險。如不尊重住戶的反對聲音而貿然實施，顯然侵犯人民之權益，勢必面臨無止境之抗爭。

建議辦法	一、本地號之土地使用分區不同意變更為第3種住宅區(特)，建議請維持原第3種住宅區。 二、本棟住戶無意於2010年拆除興建，請立刻停止合康公司之2010台北好好看都市更新案，及停止本都市計畫變更。另亦反對由合康公司或任何其他繼任公司未來將2010案轉為一般都市更新案。如有任何更新案請重新依一般都市更新程序申請。 三、簽署「發起都更同意書」與「都更事業計畫同意書」分屬不同都市更新程序及階段，因都市更新涉及人民財產權之重大變動，因此每一階段皆應爭取產權所有權人之正式書面同意並以同意書正本為辦理依據，不宜僅憑影印本辦理，或一張同意書應用於不同程序與階段，否則其適法性不足。故同意書應明確區分其同意目的及用途，不宜混同以免衍生法律爭議。 四、建請台北市都市計畫委員會及台北市政府相關單位審核本案時，應重視所有權人合理的反應意見並確實審查評估合康公司的財務規劃是否可行及財務能力是否健全，並嚴謹看待本案，以免合康公司取得本都更案實施者地位(資格)後，以高額權利金轉移本案，致損及所有權人權益及政府公信力而衍生事後所有權人抗爭及抗告問題。 五、本案據瞭解同意人數已逐日遞減中，請檢視同意人數及樓地板面積，作為撤銷此案及停止都市計畫變更之依據。 六、希台北市都市計畫委員會及台北市政府相關單位於審查本案前，先行調查瞭解本案真相，並明智終止合康公司所申請之臺北市中正區中正段二小段 48 地號等37筆土地「都市計畫變更」及「都市更新」案，是所至盼。
專案小組審查意見	一、本案並未涉及法定容積、建蔽及土地使用變更，計畫案名維持原使用分區名稱，不另附加(特)。 二、依市府都市發展局代表說明：「台北好好看申請案並未突破都市更新法令之限制，都市更新條例中所規範實施者應具備之條件與同意比例，也不會因申請台北好好看而賦予某一公司特別之權利」，本案陳情民眾所關切之更新同意書效力、權利變換程序及未來實施者之適任與否等議題，因非涉都市計畫之變更和審議，請陳情民眾另循都市更新程序辦理。
委員會決議	同專案小組審查意見。

編 號	3	陳情人	吳鼎生
陳 情 理 由	一、本案合康工程顧問股份有限公司(以下簡稱合康公司)當初要求所有權人簽署臺北市中正區中正段二小段 48 地號等筆土地「都市更新事業計畫案同意書」時，向所有權人表示該同意書係發起「一般都更」，未明確告知該同意書係用於申請「促進都市再生 2010 年臺北好好看」，據此本都市計畫變更案並非所有權人當初簽同意書所預期目的。 二、合康公司向臺北市政府申請劃定為更新地區前，亦未提供該都市計畫案之資料「都市計畫書圖」及「都市設計書圖草案」予各所有權人審閱，也未就計畫內容對所有權人詳盡解說，顯然合康公司對本案並未善盡誠信告知之責，導致多數所有權人惶恐、不安，故本案都更將遇重大阻力，前景難以樂觀。 三、本更新區所有權人125戶原簽「都市更新事業計畫案」同意書人共87戶，目前已多人依民法第88條主張意思表示錯誤，申請撤銷該同意書，故本案同意人數已逐日遞減中。 四、本變更都市計畫案之法令依據都市計畫法第27條第1項第4款、都市更新條例第6、8條，其前提應由所有權人主動提出，臺北市政府才據以辦理都市計畫變更；目前已知本案都市計畫變更案係合康公司誤導所有權人而提出，並非所有權人已有共識後之共同意願。目前撤銷同意書人數增加，故本案同意人數已明顯減少。 五、本社區內101巷巷道筆直，各建築屋狀況健全，景觀尚稱良好，不因本案之興建而擴大或改善，所謂道路交通、消防救災，鄰里活動均呈現發展停滯現象亦有不符。令本棟建築屋況良好，結構安全無疑，無改建之急迫性。興建規劃中之28層大樓反使各項狀況惡化。 六、本案申請單位(合康公司)召集之會議將不同意之所有權人排除在外，而民法第 765 條明定：「所有人，於法令限制範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」另中華民國憲法第十五條明文規定：「人民之財產權應予保障」。本案如不尊重住戶的反對聲音而貿然實施，顯然侵犯人民之權益，勢必面臨無止境之抗爭。		
建 議 辦 法	一、本地號之土地使用分區不同意變更為第3種住宅區(特)，請維持原第3種住宅區。		

	二、建請台北市都市計畫委員會、台北市都市更新處、台北市政府都市發展局等單位於審查本案時，應請合康公司另行出具明文記載目的為參加「促進都市再生2010年臺北好好看」之所有權人同意書以符實際，因「促進都市再生2010年臺北好好看」都市更新案適用之法規、程序及容積獎勵辦法與一般正常都市更新案適用之法規、程序及獎勵辦法不同，故同意書應明確區分其同意目的及用途，不宜混同以免衍生法律爭議。 三、簽署「發起都更同意書」與「都更事業計畫同意書」分屬不同都市更新程序及階段，因都市更新涉及人民財產權之重大變動，因此每一階段皆應爭取產權所有權人之正式書面同意並以同意書正本為辦理依據，不宜僅憑影印本辦理，或一張同意書應用於不同程序與階段，否則其適法性不足。 四、建請台北市都市計畫委員會及台北市政府相關單位審核本案時，應重視所有權人合理的反應意見並確實審查評估合康公司的財務規劃是否可行及財務能力是否健全，並嚴謹看待本案，以免合康公司取得本都更案實施者地位(資格)後，以高額權利金轉移本案，致損及所有權人權益及政府公信力而衍生事後所有權人抗爭及抗告問題。 五、期台北市都市計畫委員會及台北市政府相關單位於審查本案前，先行調查瞭解本案真象，並明智中斷合康公司所申請之臺北市中正區中正段二小段48地號等筆土地「都市計畫變更」及「都市更新」案，是所至盼。		
專案小組 審查意見	一、本案並未涉及法定容積、建蔽及土地使用變更，計畫案名維持原使用分區名稱，不另附加(特)。 二、依市府都市發展局代表說明：「台北好好看申請案並未突破都市更新法令之限制，都市更新條例中所規範實施者應具備之條件與同意比例，也不會因申請台北好好看而賦予某一公司特別之權利」，本案陳情民眾所關切之更新同意書效力、權利變換程序及未來實施者之適任與否等議題，因非涉都市計畫之變更和審議，請陳情民眾另循都市更新程序辦理。		
委員會決議	同專案小組審查意見。		
編號	4	陳情人	謝玉真等四人
陳情理由	一、查合康工程顧問股份有限公司(以下簡稱「合康公司」)係以臺北市中正區中正段二小段48地號等37筆土地為範		

園，申請臺北市政府「促進都市再生2010年臺北好好看」開發案，現正以案名「變更臺北市中正區中正段二小段48地號等37筆土地第3種住宅區及第3-2種住宅區變更為第3種住宅區(特)及第3-2種住宅區(特)暨劃定都市更新地區細部計劃案」進行都市計劃變更之公開展覽程序，合先陳明。

二、茲因合康公司為順利取得住戶之同意書，以便其提送之開發案得符合規定通過推薦，遂以“代住戶提出申請”為名，並以“高額容積獎勵”為餌，誘使住戶簽署「擬定臺北市中正區中正段二小段48地號等37筆土地都市更新事業計劃案同意書」。查其同意書格式上雖記載「本人已知悉本事業計畫內容…」，惟住戶於出具同意書時，根本對其計劃構想與內容毫無所悉，迄今已逾半年，該公司仍未交付該都市計畫案之全部資料予各住戶，亦未就計畫內容對住戶詳盡解說，對住戶要求之容積及相關問題亦一再漠視，不願正面回應，顯係利用市府政策美意誘使住戶陷於錯誤而簽署該同意書。

三、又，合康公司申請之開發案，於獲得市府推薦通過後，即佔其案件“申請人”之便，對住戶公開甄選實施者(建商)之要求置若罔聞，甚且明言表示該公司即是「實施者」、即是「建商」，顯已違背住戶委其“代為申請”之本意，更剝奪住戶選擇優良實施者之權利，因住戶受限於臺北好好看開發案之特性，無法單方面變更案件申請人，亦無法再另洽實施者提案申請，合康公司形同「以案挾民」、「挾案取利」，對住戶權益之剝奪與侵害莫此為甚。

四、此外，合康公司僅係一家“工程顧問”公司，並無建築經驗與實績足供住戶比評，況其登記資本額僅8800萬，以本開發案全部費用高達新台幣六十餘億元，該公司迄未能就如何取得營建資金，對住戶詳細說明，亦不願對住戶就該項疑慮提出正面回應；至於與住戶權益直接相關之合建契約及信託契約內容，更與住戶之要求南轅北轍，更無法解除住戶對其是否有能力完成之疑慮，顯不適合擔任如此大型都市更新案之實施者。

五、按合康公司在誠信、經驗、能力、財務等各方面，俱遭住戶嚴重質疑，致其取得之同意書已陸續遭住戶撤銷或取回，因住戶多係個別取回，因此取回之確實比例難以計算，惟以陳情人所知撤銷或取回同意書之住戶已約近30人，經減除後，合康公司所取得之同意比例已明顯不

	符法定門檻要求。 六、為此，特請 貴會暨 2010 臺北好好看開發案相關主管機關，勿再續行本案之審查程序，並逕行撤銷本案，以免拖延日久衍生更多糾擾紛爭，以維民眾權益與福祉。		
建議辦法	因所有權人同意比例已明顯不符法規要求，懇請停止審查程序並予以撤案，以維人民權益。		
專案小組審查意見	依市府都市發展局代表說明：「台北好好看申請案並未突破都市更新法令之限制，都市更新條例中所規範實施者應具備之條件與同意比例，也不會因申請台北好好看而賦予某一公司特別之權利」，本案陳情民眾所關切之更新同意書效力、權利變換程序及未來實施者之適任與否等議題，因非涉都市計畫之變更和審議，請陳情民眾另循都市更新程序辦理。		
委員會決議	同專案小組審查意見。		
編號	5	陳情人	何繡端、葉乙元、湯正昌、王寧穎、吳鼎生、蔡秀偵、林振宏、魏政助、魏政勇、鄭至慧、謝玉真、王元海、林嘉琪、藍正浩、張林希旋
陳情理由	一、說明人等係前揭變更都市細部計畫範圍內之不動產所有權人，即土地權利關係人，說明人等對於旨揭都市更新案之原申請單位即合康工程顧問股份有限公司並無任何信心，亦無意願參與以該公司擔任實施者之前揭都市更新案，合先陳明。 二、說明人等之具體意見如下：請維持說明人等所有之土地之使用分區管制仍為「第三種住宅區」，反對變更為「第三種住宅區（特）」。 三、謹按，現行該等土地之使用分區管制為「第三種住宅區」，係為社會公眾所得查明、接受，並明瞭其間各種風險〔例如若欲拆除重建，則其建築基地之最小面寬為8米，最低深度為16米，以及目前對於畸零地、建蔽率、容積率等種種規定等〕；惟都市計畫細部計畫中之土地之使用分區管制若變更為「第三種住宅區（特）」後，則勢必變成本筆土地僅能依照前揭合康工程顧問股份有限公司之藍圖而為整體開發使用，而不能回復原來「第三種住宅區」之現狀。 四、鑑於任何計畫在定案之前皆有變數、任何開發在完成之前都有風險，未來的一切既然難以預測，是以說明人堅		

	決反對在整體開發建築完成之前，將系爭土地之使用分區管制逕為異動變更，懇請將說明人等所有土地之使用分區管制仍維持為「第三種住宅區」，至感德便。		
建議辦法	請維持說明人等所有之土地之使用分區管制仍為「第三種住宅區」，反對變更為「第三種住宅區（特）」。		
專案小組 審查意見	一、本案並未涉及法定容積、建蔽及土地使用變更，計畫案名維持原使用分區名稱，不另附加（特）。 二、依市府都市發展局代表說明：「台北好好看申請案並未突破都市更新法令之限制，都市更新條例中所規範實施者應具備之條件與同意比例，也不會因申請台北好好看而賦予某一公司特別之權利」，本案陳情民眾所關切之更新同意書效力、權利變換程序及未來實施者之適任與否等議題，因非涉都市計畫之變更和審議，請陳情民眾另循都市更新程序辦理。		
委員會決議	同專案小組審查意見。		
編號	6	陳情人	王元海等人（自救會）
陳情理由	一、查本自救會其中成員何繡端等十五人，前已於中華民國(下同)98年7月13日及同年月14日去函臺北市都市發展局，及由該局函轉臺北市都市計畫委員會。合先陳明。 二、查合康工程顧問股份有限公司（下稱合康公司）於97年10月間，即向臺北市中正區中正段二小段48地號等37筆土地地主(125位)表示，為配合「促進都市再生 2010 年台北好好看」計畫，得增加建築容積為由，急需地主出具同意書辦理，前項同意書雖記載「本人已知悉本事業計畫內容…」，乃係該公司表示為配合計畫，一再要求住戶儘快提出，惟迄今已逾一年，該公司仍未交付該事業計畫之全部資料予各住戶，亦未就計畫內容對住戶詳盡解說，對住戶要求之獎勵容積及相關問題亦一再漠視，不願正面回應，<u>迄今更未舉辦公聽會，竟能取得實施者之地位，令人不解。</u> 三、嗣後，合康公司雖通過都市發展局之「台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」之審議，但同意之人數及私有土地面積亦僅剛好超過法定多數而已，惟住戶代表大會出席人數日漸減少，仍堅持作成決議(第六次會議，20位代表僅有5位出席)。本(98)年4月17日舉行之第三次住戶大會(非公聽會)，亦僅有48戶(共125戶，目前同意者據說為85戶)出席，並未過半，竟堅持開會並		

作成選擇大樓方案之決議。

四、陳情人認為合康公司擔任本都更案之實施者並不適格，其理由如下：

- (一)合康公司向地主要求提出之同意書，前項同意書雖記載「本人已知悉本事業計畫內容…」，但迄今已逾一年，該公司仍未交付該事業計畫之全部資料予各住戶，亦未就計畫內容對住戶詳盡解說，對住戶要求之獎勵容積及相關問題亦一再漠視，如事業計畫一旦確定，原已同意之人除非有法定理由，即不得再撤銷。合康公司相關人員顯有涉嫌觸犯刑法第339條第2項之詐欺罪，即應移送法辦，台北市政府豈容同意其擔任實施者並同意其出具之事業計畫？
- (二)依都市更新條例規定，事業計畫階段應再出具同意書，此同意書除非有法定理由，即不得再撤銷。惟據台北市政府表示，本「促進都市再生2010年台北好好看」都更案，不必再取得地主之同意書，漠視母法都市更新條例之規定，且依前所述，無論同意與否之地主迄今均未收受任何事業計畫或其概要，台北市政將為求本都更案快速開工，以達成業績，忽視法律規定，此舉即有違法之嫌。一旦通過，抗爭勢必升溫。本自救會亦將採取法律行動。
- (三)合康公司亦從未有辦理都更之經驗，此由其自取得地主之同意書迄今，所為之各項作為，常與都市更新條例及其子法之規定不符。
- (四)合康公司僅係一資本額8800萬元之工程顧問公司，公司所在地設於代表人家裡，即臺北市中正區仁愛路2段34號12樓之3。實際之營業處所於同號4樓，係連同「閣康聯合建築師事務所」向「財團法人林務局羅東林區管理處職工委員會」所承租，名下並無恆產可言。
- (五)為使都市更新工程順利進行，更新案應由實施者將土地信託予受託銀行，於開發興建完成後，分配返還信託財產予受益人。另為保證建築工案能順利完成，信託契約最重要的即係「信託財產」，而信託財產更重要部分厥為「信託專戶之資金」。依陳情人自行向台北市政府影印取得之合康公司97年11月之本都更案事業計畫案預審

版，其中第拾伍之財務計畫，記載本更新案之工程費用及相關費用(含補貼地主之費用)達新台幣61億元，合康公司雖已獲台灣土地銀行同意，辦理建築融資約23億元，但依業界以信託方式興建房屋之作，建設公司應將一定金額之「自備款項」一次存入「信託專戶」，供建經公司於依工程進度撥款時，比例撥給營建承攬人。本件雖非房屋預售案，但因辦理都市更新之土地不得提供設定抵押權予銀行，故都市更新之實施者，其財力是否健全乃係地主之風險所在，且更甚於一般之房屋預售業。「台北市政府徵求參與促進都市再生2010年台北好好看開發計畫案」第陸條第五項審查機制，即列明「財務計畫」為執行能力之重要考量事項。

(六)陳情人於今(98)年初之住戶大會，一再要求合康公司就此提出說明，合康公司一再搪塞，推說財務絕無問題，又推說該公司屬「寶佳集團」，又允諾由該集團之林陳海董事長提出連帶保證書，同意若本建案因合康公司資力不足而停工時，渠同意提供資金續建云云(按連帶保證書僅係債權契約，如林陳海董事長屆時不履行，難不成由地主支付龐大之裁判費及律師費對渠起訴請求；且即使勝訴確定，林陳海董事長是否有財產可供執行，更在未定之天。屆時本基地已成爛尾樓)，屆時，合康公司勢要求地主同意以其土地提供設定予第三人，以取得資金續建，顯見合康公司確無資力可言，計劃邊蓋邊湊錢。這是適格的實施者嗎？

(七)按都市更新條例第10條第1項規定：「經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。」查本都更案高達五分之二不同意由合康擔任實施者之地主已另組都市更新團體，合康為恐原先同意之地主投入該都市更新團體，竟同意本都更案由地主自行選擇「自建」或「由合康公司擔任實施者」二種方式，此舉已嚴重違背前述條文之規定，更使本件更新案錯綜複雜，權利義務難以劃分。

(八)合康公司於「台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」之審議前，曾同意之地主紛紛撤回同意書，該公司為求超過法定比例，遂以各種手段草率答應地主之條件，竟以些微差距僥倖過關，但不同意之地主仍高達約五分之二，其如何執行本都更案更令人憂心。該公司並於本年6月間出版「都更說明Q&A問答」，其中第4頁竟誇稱該公司屬「寶佳機構」集團，且係「合康建設股份有限公司」之子公司，乃係跨足都更而成立。惟陳情人於經濟部商業司查出「合康建設股份有限公司」於 91 年 5 月 15 日經核准設立；反之，「合康工程顧問股份有限公司」早就在 87 年 1 月 9 日即經台北市政府核准設立，該二公司唯一相同者，僅是合康公司代表人周肇欣之配偶陳秀嬪同時擔任該二公司之董事而已，合康公司以此詐術誤導地主出具同意書，並藉此誇大其財力，誘使地主出具同意書，其相關人員即涉嫌觸犯刑法第 339 條第 2 項之詐欺罪，即應移送法辦，台北市政府豈容同意其擔任實施者並同意其出具之事業計畫？

五、都市更新條例是可怕的法律，同意者擔心簽下同意書搬遷後，遲遲無法動工(如忠孝東路正義國宅案、松山路都更案)，更擔心是否能如期完工；不同意者將喪失其棲身之所，淪落至強制權利變換，被強迫領取現金補償或遭提存之地步，更何況其委託專業估價業者查估之金額並非比照同意參加都更者所獲得之建物及坐落土地之市價，而是都更計畫確定時之價值，遑論有些實施者利用計畫及現金補償皆未確定之假象，降低補償金額之情事。

六、陳情人為地主之一，屬於不同意參加本都更案都更之住戶，更因認為都市更新條例對「實施者」之資格及其財力、經驗並未有積極之規定，市民對這部法律亦不熟悉，一不小心即成為取得實施者之俎上肉。

七、本件「臺北市中正區中正段二小段 48 地號等 37 筆土地都市更新事業計畫案」之實施者合康公司顯非適格，期望貴府及臺北市都市更新及爭議處理審議會審議時，應嚴加審核（按中國建築經理股份有限公司為本都更案之建經公司，其陳美珍總經理亦為審議委員會委員，當應知所迴避），切勿同意其擔任實施者並同意其出具之事業

	計畫。更應查明是否有弊端，切勿損害一般市民之利益。否則本自救會將採取民、刑及行政訴訟，追究本都更案相關人員之民、刑及行政責任，絕不姑息。		
建議辦法	請勿同意合康工程顧問股份有限公司擔任「臺北市中正區中正段二小段 48 地號等 37 筆土地都市更新事業計畫案」之實施者，並請勿通過其都市計畫變更、事業計畫及權變計畫。		
專案小組審查意見	依市府都市發展局代表說明：「台北好好看申請案並未突破都市更新法令之限制，都市更新條例中所規範實施者應具備之條件與同意比例，也不會因申請台北好好看而賦予某一公司特別之權利」，本案陳情民眾所關切之更新同意書效力、權利變換程序及未來實施者之適任與否等議題，因非涉都市計畫之變更和審議，請陳情民眾另循都市更新程序辦理。		
委員會決議	同專案小組審查意見。		
編號	7	陳情人	王元海等七人、葉乙元等五人
陳情理由	1、陳情人等要求檢視所有同意書，包括合康公司及台北市都發局所收之同意書正本，確定所有權人及同意內容，是否屬申請2010台北好好看之事業計畫同意書，並計算同意比例。上述可指派本社社區同意及雙方，及指派公正人士為之。如此以昭公信，以防作假為造文書，並作為後續審理之依據。元大及上林鐵板燒於敦化南路亦有同意書之爭議，惟該區已拆屋重建，為免此狀況發生，故要求檢視所有同意書正本之合法性。 2、有關同一同意書適用於都市計畫同意書及事業計畫同意書之疑義，應俟主管機關內政部函釋，再確定其法律效力，並作後續審查本案之依據。 3、一般都市更新案從劃定至事業計畫核准約5年以上。而本案需於2010年9月前動工，距今不到一年時間，如此龐大建案如何在短期內安置近百戶住民？且本社區有近30%反對此案，如強制於一年內拆屋動工，勢必激起抗爭，造成嚴重社會問題恐非台北市政府及市民所樂見。另反對者希繼續住在本社區，待本社區有更理想之開發案。本社區皆有私有建物所有權，最後卻比占用公有地及占用14、15號公園預定地的居民不如。沒有安置計畫，老弱者需離開熟悉30至40年的住所，可能要遠離家園。50及60年代美國「堆土機式」的都市更新，驅趕都市弱勢居民，中產階級遭波		

	及，造成社會動盪，產生嚴重的社會問題及族群問題。故盼台北都會區的都市更新勿重蹈美國的惡例，使都市更新發展成驅趕原住民，不尊重住戶的財產權及生存權的元兇。 4、本開發案係29層樓高，並不符本社區發展，及住戶之需求。本建案並未經住戶充份討論，更無表決同意機制，且住戶在建案未擬定前已簽事業計畫同意書。本社區除臨仁愛路二段為12層樓建築，其餘皆為4層及6層樓集合住宅。且仁愛路一段及二段，臨博愛特區皆無20層樓以上建築。此29層樓龐然大物使景觀顯得不協調，又使得本社區開發負荷過重，加上近約400個停車位（尚未確定），交通及環境品質惡化。本社區尚有屋齡不到10年之建築亦遭拆除之命運，不到10年之建築，為何要配合政府政策拆除重建？另本都市更新是否符合都市更新各項指標？市府相關單位並未說明。 5、本開發計畫並不是選最佳建築獎，應注重本社區居民意見，建構適合本社區以住宅為主的建案。金山南路口及和平東路口，元利建設規劃38層樓建築遭當地住戶反對，可見建商規劃建案不聽取住戶之意見，設計出不符住戶所需及與環境不協調之建案。而因已出具事業計畫同意書，已過門檻，更無討論空間。都市更新或都市計畫應兼顧該社區生活型態及發展，更不只是建商實施者自己的想法，也不是完全照著學者專家建構的家園。 6、台北市政府相關單位稱合康公司非為實施者，且都市更新案於“預審”階段(10月2日幹事會預審)。然該公司之角色為何？本社區都市更新持續進行，已進行至權利變換及選屋階段，及討論合建契約及信託契約階段。且合康公司於11月16日進行測量(並無市府公文)，12月4日本社區將進行權利變換及選屋說明（詳附件），市政府之認知與本社區實質上差距太大，是否合法請市府相關單位說明。
建議辦法	(同上)
專案小組審查意見	依市府都市發展局代表說明：「台北好好看申請案並未突破都市更新法令之限制，都市更新條例中所規範實施者應具備之條件與同意比例，也不會因申請台北好好看而賦予某一公司特別之權利」，本案陳情民眾所關切之更新同意書效力、權利變換程序及未來實施者之適任與否等議題，因非涉都市計畫

	之變更和審議，請陳情民眾另循都市更新程序辦理。		
委員會決議	同專案小組審查意見。		
編 號	8	陳情人	魏春蓮
陳 情 理 由	首先，對於陳情綜理表之編號6，第一項：說明人等係前揭變更都市細部計畫範圍內之不動產所有權人，即土地權利關係人，說明人對於合康工程顧問股份有限公司並無任何信心，亦無意願參與以該公司擔任實施者之前揭都市更新案，合先陳明。 在此補註：說明人(陳情人)等並非不參與都更，而是擔心及反對合康公司擔任本案實施者，因事關不動產所有權人之權利義務，請勿將此延續前因之意願陳明，作為不參與都更之證明。合先陳明。 其實此案申請至今，已年有餘，對於未能贊成之住戶生活影響，已經非常大（處在有產權之房子會被拆除之壓力下）而來來往往函文陳情已不下數次，但關於我與家人以及在座未能同意的住戶所關注的問題，我想在這裡，再一次重申，也希望能獲得在場各位專家的幫助， 1、感謝市府規劃此案的美意，獎勵容積讓大家有意願更新住屋 2、對於合康公司擔任實施者未具信心，且未公平徵選招商（雖然徵選招商並非完全沒有缺點），但至少選擇權可以合理公平的掌握在土地及合法建築物所有權人手上，也讓流程之程序正義彰顯。 3、本區住屋多為4—6層公寓，住戶單純，土地持坪高，使用坪數大（公設低，幾乎零公設），以台北市寸土寸金來說，目前北市持土地坪高之住屋，對屋主來說本是重要資產，本應珍惜及保護，這點是不容忽視之現況，也應幫住戶設想。 4、此案更新開發，對於公環境來說，高樓熱、耗能、容積到頂的國土永續問題周邊交通等等，都值得探討，我想在座各位專家應是比我們更關心且有理想信念的嚴謹把關。對於私領域來說，住戶以高持坪之土地，換取的未來實際使用坪數（扣除公設及附屬建物）/ 房屋坪數 / 土地持分，皆非正面的選擇，（在數字上來看，分回坪數建商稱合理，但對於實際使用坪以及稀釋後的土地持坪以及延續性的使用費用（例如管理費，對於原住戶是需要考慮的持續性支出）等等。		

	5、所以，想請益各位，如先暫不考慮2010台北好好看之計畫內容該如何完成，而回歸核心思考，本區如何更新對於台北環境是加分的，對住戶也是加分的，是否可以再思索看看呢。住屋本是為了人而建造，且考量避免對整體環境的傷害，本區真的要開放這麼大的開發體才是最好的選擇嗎。希望您們可以幫我們住戶多加關注與思考，有哪些要項應嚴格把關，為盼。 6、在這位於市中心，雖不敢稱黃金地段，但確實為許多人稱羨的地段，環境維護在台北市中也屬不錯，在這樣倉促的短短時間內，要住戶們作好這攸關財產處置的重大決定，真的好嗎，在外界觀感上真的沒有問題嗎。希望您們可以幫我們住戶多加關注與思考，為盼。
建議辦法	(同上)
專案小組審查意見	依市府都市發展局代表說明：「台北好好看申請案並未突破都市更新法令之限制，都市更新條例中所規範實施者應具備之條件與同意比例，也不會因申請台北好好看而賦予某一公司特別之權利」，本案陳情民眾所關切之更新同意書效力、權利變換程序及未來實施者之適任與否等議題，因非涉都市計畫之變更和審議，請陳情民眾另循都市更新程序辦理。
委員會決議	同專案小組審查意見。

討論事項 三

案名：變更臺北市中正區河堤段六小段 581-1 地號等 62 筆土地道路用地、第 2 種商業區、第 3-1 種住宅區及第 3 種住宅區為道路用地、第 2 種商業區（特）、第 3-1 種住宅區（特）及第 3 種住宅區（特）暨劃定為都市更新地區細部計畫案

案情概要說明：

- 一、計畫範圍及面積：本計畫區位於中正區中正橋東側，北側鄰接 4 米廈門街 144 巷，東側鄰接 10 米廈門街，南起 30.5 米水源路及新店溪，西側鄰接 30 米中正橋，位處臺北縣市交通樞紐。計畫面積 4,104 平方公尺。
- 二、本計畫範圍目前土地使用分區為第 2 種商業區、第 3 種住宅區、第 3-1 種住宅區及道路用地。

三、計畫緣起：本計畫係配合政府「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發計畫案政策推動，特規劃設置具有都市觀景功能之「親水跨堤設施」「觀景平臺、跨街平臺、立體人行通道」等建設，期能結合「公館水岸新世界」及「客家文化主題公園跨堤平台設施」等親水觀光軸帶計畫，以提供本地區臨新店溪岸之人行與自行車順暢的親水通廊。另為加速老舊社區更新，改善地區環境，經提本府「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」審查委員會，符合「老舊社區」及「親水河域」等範圍條件，獲審查委員會審查同意推薦，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理本變更案，並依都市更新條例第 6、8 條劃定更新地區。

四、原公展計畫內容：

（一）變更土地使用分區（為促進整體大街廓土地利用，重新調整區內都市計畫道路，變更後各分區面積及道路面積維持不變）：

1、「第 2 種商業區」、「第 3-1 種住宅區」、「第 3 種住宅區」變更為「道路用地」及「第 2 種商業區（特）」、「第 3-1 種住宅區（特）」、「第 3 種住宅區（特）」。

2、「道路用地」變更為「第 2 種商業區（特）」、「第 3-1 種住宅區（特）」及「第 3 種住宅區（特）」。

（二）土地使用分區管制：

1、使用強度：「第 2 種商業區（特）」建蔽率 65%、容積率 538.3%、「第 3-1 種住宅區（特）」建蔽率 45%、容積率 300%、「第 3 種住宅區（特）」建蔽率 45%、容積率 225%。

2、使用組別依「臺北市土地使用分區管制規則」「第 2 種商業區」、「第 3-1 種住宅區」及「第 3 種住宅區」之相關規定辦理。

3、計畫區得適用「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發計

畫案三項容積獎勵：「廣場式開放空間」、「地面人行通道」、「跨堤設施、觀景平臺、跨街平臺、立體人行通道」。

(三) 劃定本案計畫範圍為更新地區。

五、本案係市府 98 年 5 月 25 日以府都規字第 09831496403 號函送到會，自 98 年 5 月 26 日起公開展覽 30 日。

六、申請單位：霸王川菜餐廳股份有限公司。

七、辦理單位：臺北市政府。

八、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、都市更新條例第 6、8 條。

九、公民或團體陳情意見：1 件（詳後附綜理表）。

十、98.7.2 專案小組會議審查意見：

(一) 容積獎勵部分如「廣場式開放空間」、「跨堤設施」、「觀景平台」、「立體人行通道」等涉及量體部分，請考慮對於整個周邊公共設施的容受力。

(二) 從都審的角度希望能看到本案有創新的設計，如輕量化、與水岸生態都市的配合等，並參考發展局所委託「親水通廊」等之相關水岸都市設計準則之研究。

(三) 有關未來親水通廊之容積獎勵，仍應回歸水利單位的同意做為後續獎勵之依據，並建議市府水利單位能主導協助審查。

(四) 本案捐贈後之公共設施，請開發單位考慮予以認養，並提列具體回饋措施及詳細的維護管理計畫。

(五) 全案請市府依上述審查意見併幕僚研析意見，研提回應說明與修正後計畫書、修正前後對照表等資料，續提專案小組審議。

十一、98.9.29 市府都市發展局函送專案小組審查結論辦理情形及修正後計畫書等資料到會，提會續審。

十二、98.10.15 專案小組會議審查意見：

- (一) 修正後計畫書內容「…依都市更新條例第六條劃定為更新地區…」，應續予補充載註該第六條之適用款目及文字內容。
- (二) 本案回饋方式原則同意申請單位所擬比照台北市土地使用分區管制規則第八十條之二規定暨台北市建築基地開發許可回饋辦法採代金繳納之，惟相關計算參數必須公平合理。
- (三) 就本案申請台北好好看容積獎勵之環境貢獻度而言，應補充本基地與周邊公園、自行車道、人行步道暨景觀平台等系統性聯結關係。其相關跨堤設施之寬度於橋體本身須達 5 公尺以上，並納入都市設計準則中予以載明，另認養年期部分專案小組建議應修正為 25 年。
- (四) 本計畫區得適用「促進都市再生 2010 年臺北好好看」開發計畫案容積獎勵之項目修正為「跨堤設施、觀景平臺、跨街平臺、立體人行通道」一項。
- (五) 計畫書第 19 頁「2.前述建築基地未規定事項…」請改列於「二、土地使用分區管制」項下，並修正文字為「本計畫除下列規定外，適用…」。
- (六) 案內整體開發構想所擬「跨堤設施」、「親水通廊」之建置，應於「公共開放空間系統示意圖」內補充描繪相關位置及自行車路網，俾供後續執行細部設計之依循。
- (七) 本案跨堤設施必須在防洪及無礙水流之前提下進行設置，其引道於河川地部分亦得通過水理分析始得設置。
- (八) 本案劃定為都市更新地區含括已公告之更新單元部分，應爰例於計畫書中加註「時程獎勵分別適用個別公告日」。
- (九) 有關中正橋未來更新對本案跨堤高度、引道、整體景觀及安全等之影響，請申請單位主動洽詢公路總局配合辦理。
- (十) 本案基地外之設施如何配合基地內開發期程進行控管，請

申請單位於計畫書內載述清楚，以達市府推動好好看之預期效益。

(十一) 全案請市府依上述審查意見，研提回應說明與修正後計畫書、修正前後對照表等資料，續提委員會議審議。

(十二) 公民或團體所提意見審查如後附綜理表。

十三、98.12.30 市府都市發展局函送專案小組審查結論辦理情形、計畫書修正前後對照表及修正後計畫書等資料到會，提委員會續審。

決議：

- 一、基於本案有別於其他好好看申請案僅以釋放開放空間之方式申請容積獎勵，本案係採積極性作為施作並捐贈跨堤與觀景平台等相關設施，故其申請容積獎勵總額部分本委員會原則同意可研討是否突破援例限制於原分區法定容積率之 0.5 倍，至其「實際容許獎勵上限」、「得適用『2010 年臺北好好看』開發計畫案容積獎勵之項目」及「捐贈設施之認養年期」等項目，授權市府都市發展局會同新工處、水利處等相關單位就其價值對等性進行財務試算後，續提下次會議報告確定。
- 二、前項財務試算原則為申請容積獎勵超過原分區法定容積率 0.5 倍部分換算為可銷售樓地板面積之總金額，應等同於所捐贈設施之營建成本再加上擬認養年期所需之財務負擔。
- 三、為確保本案贈予市府部分之工程營建品質，其應具備之工程規格責成工務局新工處、水利處進行檢視，並就供公眾通行與使用之範圍進行確認後，再納入營建成本進行換算。
- 四、本案捐贈後設施之使用維護及管理單位等問題將由市府自行協商決定。
- 五、修正後計畫書第 18 頁「其捐贈予臺北市政府所有之公益設施樓地板面積無需計入容積」一節，應加註「惟不得適用土地使用分區管制規則第八十條之一中之原基準容積百分之五之

獎勵樓地板面積」，以避免與台北好好看之容積獎勵重複申請。

- 六、本案新劃定之更新地區範圍維持原公展範圍，與計畫範圍一致，以確保周邊計畫道路開闢，並於計畫案內註明本更新地區應一次開闢完成，以符「臺北好好看」政策目的。
- 七、基地北側、西側鄰接變更後 6 米計畫道路部分，未來建築時應退縮 2 米以上（補足 8 米）供作車行之使用。
- 八、有關涉及好好看辦理年期限限制部分，將由市府採通案方式處理。
- 九、建議本案未來開發能建立一「臺北好好看」之典範與地標。
- 十、其餘部分依專案小組審查意見、市府本次提會審議資料及會議當日所送補充資料內容修正後通過。
- 十一、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	變更臺北市中正區河堤段六小段 581-1 地號等 62 筆土地道路用地、第 2 種商業區、第 3-1 種住宅區及第 3 種住宅區為道路用地、第 2 種商業區（特）、第 3-1 種住宅區（特）及第 3 種住宅區（特）暨劃定為都市更新地區細部計畫案		
編號	1	陳情人	莊自立
陳情理由	茲因目前本計畫之範圍是由三宗基地整合而成。目前臨廈門街之商業區使用強度因道路寬度之原因僅使用 500%，而臨水源快速道路則為 630%，故依據現行土管之規定，其商業區使用強度為 538.3%		
建議辦法	未來為配合台北好好看計畫之參與及開發，而將三宗基地合併為一宗作為整體開發，故建議整區商業區容積可依據臨 30m 水源快速道路之基礎，准予全部使用 630%。		
專案小組審查意見	同意本案商業區容積率可依街廓整併後臨最寬道路寬度（30m 水源快速道路）計算容積率為 630%，惟需辦理回饋。		

臨時提案

案名：密不錄由

決議：本案同意市府依都市計畫法第 81 條規定，就捷運車站用地預定之都市計畫變更範圍辦理禁建。惟為兼顧捷運建設順利推動及土地所有權人權益，本案請市府於報行政院核定前，就禁建範圍選定之妥適性及面積大小之必要性再作最後確認，如有涉及範圍及面積的調整，授權市府逕行修改。

肆、本次會議因時間已晚，討論事項四至討論事項十五留待下次會議討論。

伍、散會（19：20）

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 607 次委員會議續會			
時 間：99 年 1 月 27 日（二）下午 2 時 00 分			
地點：市政大樓 8 樓西南區委員會議室			
主 席： <u>叶建元</u> 紀錄彙整： <u>黃若津</u>			
委 員 簽 名		委 員 簽 名	
楊副主任委員錫安		陳委員小紅	
張委員桂林	<u>張桂林</u>	吳委員光庭	<u>吳光庭</u>
郭委員瓊瑩	(請假)	林委員楨家	<u>林楨家</u>
陳委員武正	<u>陳武正</u>	沈委員英標	<u>沈英標</u>
邊委員泰明	<u>邊泰明</u>	簡委員伯殷	<u>簡伯殷</u>
吳委員清輝	<u>吳清輝</u>	邱委員大展	<u>邱大展</u>
洪委員寶川	(請假)	陳委員雄文	<u>陳雄文</u>
李委員素馨	(請假)	倪委員世標	<u>倪世標</u>
洪委員鴻智	<u>洪鴻智</u>	陳委員晉源	<u>陳晉源</u>
黃委員麗玲	(請假)	羅委員孝賢	<u>羅孝賢</u>

列席單位	職稱	姓 名	聯絡電話
都市發展局		<u>邱敬斌</u>	
		<u>陳信良</u>	
交通局	科員	<u>杜怡和</u>	
停車管理處	股長	<u>歐陽恬恬</u>	
新工處	副處長	<u>章立言</u>	
水利處	副處長	<u>黃治幸</u>	
都市更新處	副處長	<u>黃美莉</u> <u>陳光興</u>	
建築管理處	股長	<u>高彩龍</u>	
法規會			
地政處	專員	<u>洪慧媛</u>	
古亭地政	課長	<u>張進忠</u> <u>王百福</u>	
國有財產局			
總政治作戰局			
捷運工程局	副處長	<u>林煥洋</u>	
本會		<u>黃文光</u> <u>劉忠波</u>	
		<u>張立丘</u> <u>張立丘</u>	