

臺北市都市計畫委員會第 713 次委員會議紀錄

時間：中華民國 106 年 8 月 3 日（星期四）上午 9 時

地點：市政大樓 2 樓北區 N206 審議室

主席：林兼主任委員欽榮

彙整：許婷

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、「變更臺北市中山區長安段四小段 79、234-1 地號土地（臺北啤酒工場）工業區為特定專用區、道路用地主要計畫案」暨「擬定臺北啤酒工場暨周邊地區細部計畫案」
- 二、變更臺北市中山區榮星段六小段 306 地號等土地第三種住宅區為第三種住宅區（特）細部計畫案
- 三、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
- 四、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

壹、審議事項

審議事項一

案名：「變更臺北市中山區長安段四小段 79、234-1 地號土地（臺北啤酒工場）工業區為特定專用區、道路用地

主要計畫案」暨「擬定臺北啤酒工場暨周邊地區細部計畫案」

案情概要說明：

一、申請單位：臺灣菸酒股份有限公司

二、辦理單位：臺北市政府

三、法令依據：

(一)主要計畫：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

(二)細部計畫：都市計畫法第 22 條

四、計畫緣起：

臺北啤酒工場（原建國啤酒廠）位於臺北市建國北路、八德路及渭水路交叉口，創立於民國 8 年（大正 8 年，西元 1919 年），前身為高砂麥酒株式會社，為臺灣首座啤酒廠，其生產設備及酒廠發展深具特色，是臺北都市發展歷程中重要之產業文化代表。爰於民國 89 年 6 月 30 日指定建國啤酒廠為市定古蹟，民國 95 年 11 月 23 日公告登錄包裝工場、釀造大樓及儲酒室為歷史建築。

臺灣菸酒股份有限公司為有效活化資產，陳報行政院本案以開發、保存並行，配合興建企業營運總部政策，除可強化公司於啤酒產業文化的歷史意義外，藉由規劃為啤酒文化園區，提供文化、觀光、辦公、餐飲等多元活動，活化市定古蹟及歷史建築，帶動鄰近地區繁榮與發展。

本案為活化利用國有土地之重點基地，經行政院於民國 99 年 3 月 22 日院授財產接字第 09930002470 號函核定，並經內政部 103 年 5 月 28 日內授營都字第

1030171409 號函同意，准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更都市計畫。

五、計畫範圍及面積：

(一) 主要計畫範圍

本計畫區範圍位於臺北市中山區建國北路一段、八德路二段及渭水路至渭水路 3 巷、松江路 25 巷至建國北路一段 50 巷所圍之工業區範圍，總面積 52,114 平方公尺。

(二) 細部計畫範圍

本細部計畫範圍除主要計畫變更為特定專用區之範圍外，尚包含東南側同小段 79-1 地號，以及西側街廓涉及道路截角之 181(部分)、227(部分)地號土地，總面積為 52,032.5 平方公尺。

六、計畫內容：詳公展計畫書及本次提會資料。

七、公開展覽：本案市府自 106 年 6 月 23 日起至 106 年 7 月 22 日止公開展覽 30 天，並以 106 年 6 月 22 日府都規字第 10634042803 號函送到會。

八、公民或團體陳情意見：共 5 件（詳後綜理表）。

決議：

本案除以下幾點，餘依公展計畫書圖及本次會議市府所送修正對照表予以修正通過：

一、本案規劃為公園用地部分，其上坐落有市定古蹟及歷史建物，屬古蹟保存式之公園，應於計畫書內詳予載明，後續則依文化資產法相關規定活化利用。另為維護地區信仰，並採納公民團體陳情意見，同意市府本次所提修

- 正，公園用地上既有廟宇得原地保留繼續使用。
- 二、本案增額容積價金之收入，除原公展所載，運用於本案古蹟、歷史建築之修復及活保存外，另同意依市府本次所提，捐贈本府之貯酒大樓亦可運用，相關規定應載於計畫書事業及財務計畫章節。至於增額容積價金及捐贈等事宜，由土地所有權人與市府另訂協議書。
 - 三、計畫區內 79-1 地號道路用地，同意依國產署北區分署代表意見，國有土地依法辦理撥用，細部計畫書第 17 頁事業及財務計畫第五點有關無償捐贈市府之規定，刪除「財政部國有財產署」文字。
 - 四、計畫區西南側應透過都市設計留設廣場式開放空間，以利未來與臺北資訊商圈、華山創意園區之活動串聯。
 - 五、本案後續都市設計審議時應針對本基地建築量體對周邊地區之日照、景觀及全區交通之影響等妥予考量。
 - 六、公民或團體陳情意見審決同決議。

財政部國有財產署北區分署(會上說明及會後提供意見)

(106 年 8 月 8 日台財產北改字第 10600210141 號函)

1. 依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 7 點第 2 項規定，工業區變更後容積率計算式計算(工業區變更後容積率 = 變更前工業區容積率*變更前工業區面積 / (變更前工業區面積-變更後公共設施用地面積) = $300 * 52024 / (52024 - 11447.53)$)，變更後容積率應當為 451.28%，細部計畫書係登載變更後容積率卻為 353%，請臺北市政府(下稱市府)說明都市計畫變更後之容積

率計算方式及依據。

2. 本次會議都市計畫變更內容與本署 103 年間交下本署與市府相關函文、研商會議紀錄及備忘錄之規劃內容不同【詳市府 103 年 9 月 1 日府授都規字第 10335174700 號函及 103 年 8 月 19 日「臺灣菸酒股份有限公司申請『變更臺北市中山區長安段四小段 79 地號土地（臺北啤酒工場）工業區為啤酒文化特定專用區』案」跨局處研商會議紀錄、市府 103 年 10 月 13 日府授都規字第 10336766800 號函及 103 年 9 月 29 日「臺灣菸酒股份有限公司申請『變更臺北市中山區長安段四小段 79 地號土地（臺北啤酒工場）工業區為啤酒文化特定專用區』案」研商會議備忘錄】，請臺灣菸酒股份有限公司（下稱菸酒公司）及市府說明計畫案變更之緣由、歷次研商紀錄及出席研商會議之機關、機構代表，以利完備行政作業。
3. 本署與菸酒公司共同持分之同小段 79-1 地號國私共有道路用地，依菸酒公司 103 年 10 月間提送市府之計畫書草案所載，未來可納入 40.5%捐贈回饋土地中折抵，惟本次細部計畫書卻載明本署同意無償捐贈予市府，且不計入捐贈回饋計算，顯不合理。為維國產權益，該筆 79-1 地號國有道路（持分）土地應併計入捐贈之公共設施用地折抵。
4. 本案「公園用地」上市定古蹟（舊成品倉庫）及歷史建築等（包裝工廠）既將由菸酒公司修復完竣後無償捐贈予

市府，惟本案變更計畫範圍內「特定專用區(一)」上市定古蹟及歷史建物未納入捐贈範圍，請菸酒公司會後洽本分署提供「特定專用區(一)」之開發方式，以利研處。

5. 本案土地分配尚未協議，請菸酒公司及市府刪除計畫書內相關易造成誤解完成協議之文字。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案 名	「變更臺北市中山區長安段四小段 79、234-1 地號土地（臺北啤酒工場）工業區為特定專用區、道路用地主要計畫案」暨「擬定臺北啤酒工場暨周邊地區細部計畫案」		
編 號	1	陳情人	楊文山
陳 情 理 由	建議位置：西側渭水路3巷側 因商業區旁有住宅區，住宅區擁有日照權，雖已入法，但可能因此造成建物壓低，但長度拉長，造成本巷景觀權消失。		
建 議 辦 法	請於三巷中間設置一小型綠地廣場，使商業區未來只能蓋面向南方的(可能二棟)大樓。		
市 府 回 應 明 說	本案業就建築量體配置、高度、色彩及風格、開放空間及綠化等項目研擬規範納入細部計畫都市設計準則，續經都市設計審議，針對新建建築物與鄰房之通風採光、視覺影響進行審視，降低開發案對環境之衝擊。另有關新建建物高度及日照檢討亦需檢討符合建築技術規則相關規定。		

<p>委員會決議</p>	<p>本案除以下幾點，餘依公展計畫書圖及本次會議市府所送修正對照表予以修正通過：</p> <p>一、本案規劃為公園用地部分，其上坐落有市定古蹟及歷史建物，屬古蹟保存式之公園，應於計畫書內詳予載明，後續則依文化資產法相關規定活化利用。另為維護地區信仰，並採納公民團體陳情意見，同意市府本次所提修正，公園用地上既有廟宇得原地保留繼續使用。</p> <p>二、本案增額容積價金之收入，除原公展所載，運用於本案古蹟、歷史建築之修復及活保存外，另同意依市府本次所提，捐贈本府之貯酒大樓亦可運用，相關規定應載於計畫書事業及財務計畫章節。至於增額容積價金及捐贈等事宜，由土地所有權人與市府另訂協議書。</p> <p>三、計畫區內 79-1 地號道路用地，同意依國產署北區分署代表意見，國有土地依法辦理撥用，細部計畫書第 17 頁事業及財務計畫第五點有關無償捐贈市府之規定，刪除「財政部國有財產署」文字。</p> <p>四、計畫區西南側應透過都市設計留設廣場式開放空間，以利未來與臺北資訊商圈、華山創意園區之活動串聯。</p> <p>五、本案後續都市設計審議時應針對本基地建築量體對周邊地區之日照、景觀及全區交通之影響等妥予考量。</p> <p>六、公民或團體陳情意見審決同決議。</p>		
<p>編號</p>	<p>2</p>	<p>陳情人</p>	<p>蔡佩芳</p>
<p>陳情理由一</p>	<p>為了維護渭水路三巷居民的日照權，讓渭水路三巷面向東邊的所有居民，皆能在早上9點之前就可以見到陽光，方能享受至少有每日3個小時以上的日照時間。因此建議在「擬定臺北啤酒工場暨周邊地區細部計畫案」中，針對特定專用區（一）的新建築物設計準則，必須增加相關規範。</p>		
<p>建議辦法一</p>	<p>建議在〔都市設計準則〕建築設計之地面層空間設計中，明定特定專用區（一）的新建建築物，緊鄰渭水路三巷的部分，排除人行道寬度，需退縮至少15米以上，保障當地居民的日</p>		

	照權。		
陳情理由二	為了維持鄰近空間建築物天際線的一致性，以免破壞城市街廓完整，並保持此住宅區乃屬非高度開發的整體形象。因此建議在「擬定臺北啤酒工場暨周邊地區細部計畫案」中，針對特定專用區（一）的新建築物設計準則，必須增加相關規範。		
建議辦法二	建議在〔都市設計準則〕建築設計之新建之建物量體中，明定特定專用區（一）的新建築物，建築高度不得高於39米，確保建物高度與鄰近建物高度接近。		
市府回應明說	<p>一、同編號1，本案鄰接渭水路3巷部分業拓寬渭水路3巷為15公尺寬計畫道路，後續基地渭水路3巷側依本案都市設計準則將沿道路指定退縮5公尺帶狀式開放空間；特定專用區（一）東側部分土地為歷史建築及古蹟座落致無法建築利用，若基地再沿街退縮15公尺，恐影響剩餘建築基地配置。</p> <p>二、本案已訂定都市設計準則，計畫區內之新建建築物量體與造型設計，於規劃設計時須考量與市定古蹟及歷史建築量體間和諧處理為原則，避免衝擊市定古蹟及歷史建築周邊景觀；未來規劃須經本市都市設計及土地開發審議委員會審議，以降低新建建築量體對周邊的影響，保障鄰近住宅區之居住品質，並兼顧計畫區內建築設計之彈性，故不再以限高方式管制。</p>		
委員會決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	李林耀（臺北市民權益關懷協會）
陳情理由一	<p>一、本案主要計畫案名，欠缺特定目的制定之分區之意旨，僅以變更該工業區地號土地為「特定專用區」，顯不符合臺北市土地使用分區管制條例第4條第1項第22款之條文所定。亦未符合：(1)該主要計畫書（第31頁），附件一，「內政部同意准依都市計畫法第27條第1項第4款規定「辦理迅行變更函」（中華民國103年5月28日內授營字第1030171400號函），略以，受文者：臺灣菸酒（股）公司，主旨：『有關財政部函為臺灣菸酒（股）公司，擬依都市計畫法第27條1項4款申請辦理，變更臺</p>		

	<p>北中山區長安段四小段79地號土地（台北啤酒工場）工業區為「啤酒文化特定專用區」乙案，之申辦名稱。(2) 以及，財政部國有財產署，『102年、103年業務年報』，揭示，『本署與中央或地方主管機關合作或委託辦理國有土地改良利用案件一覽表』欄，「合作對象」：臺灣菸酒公司，案名：「臺北啤酒文化園區國有房地改良利用」；「簽約時間」98年7月「合作期間」至本基地完成都市計畫變更法定程序之日止。(3) 再有，前案，民國95年間，臺灣菸酒公司既已申請，『變更臺北市中山區長安段四小段79地號工（建國啤酒廠）為「啤酒文化特定專用區主要計畫案」暨擬定「啤酒文化特定專用區細部計畫案』，在案，並經都發局審議委員，召開第554次委員會議，為討論在案。</p> <p>二、該主要計畫書案名後段，以變更「道路用地」為主要計畫之部分，以「周邊地區」作為細部計畫之部分，於細部計畫內，逕以變更鄰181、227地號土地，住三（商三特），須留截角，變更為道路用地，顯屬擾民，實無須要，按現行按臺北市建築管理自治條例第6條：「沿四公尺」以上道路交叉口建築者，應依截角退讓。」是渭水路3巷既屬寬度8公尺道路，倘將來上開地號，若有改建時，自有該第6條規定相繩。</p>
<p>建議辦法一</p>	<p>請將本案主要計畫書案名，在特定專用區之前加註『啤酒文化』四字，即為上開「前案」之申請案名全部，以為符合本案申請意旨及合法令規定。</p>
<p>陳情理由二</p>	<p>主要計畫書表8（第6頁），載示，略以，第79地號工業區土地劃設特定專用區，變更理由：1. 保存活化既有古蹟及歷史建築。2. 維持少量生產保有產業特色，變更後土地活化土地「供作臺灣菸酒股份有限公司辦公使用」。再以，細部計畫書（第6頁），二、特定專用區（一）未就基地上既存國有房地作有關啤酒文化特定專用，主要以，基地西側作為「臺灣菸酒公司辦公使用」並提供商業服務功能，滿足觀光需求，顯然以變更後土地，為臺灣菸酒公司興建辦公大樓特定專用區為論旨，顯悖理於「啤酒文化特定專用」之使用原則。</p>

建議辦法二	劃設特定專用區（一）：載以，活化利用基地既有房地改良物作活化，引入啤酒文化相關服務設施，以串聯基地東側啤酒生產線歷史建築及古蹟，並在基地西側新建啤酒文化專用大樓，並作臺灣菸酒公司辦公使用，作推廣文化及商業服務功能，以達啤酒文化觀光園區規模性，以滿足觀光，以繁榮基地在地社區及周邊里域，並可補滿『市民大道』沿線「中心點缺口」之文化及商業活動。
陳情理由三	（細部計畫書第10頁）變更後，專用特定區（一）土地容積率353%，依照臺北市土地使用分區管制自治條第25條規定，計算，渭水路寬約28公尺*15倍=420%。事涉挹注「增額容積價金」之收入，使用於啤酒文化特定專用園區。
建議辦法三	故該容積率應重新計算，由353%，改為420%。
陳情理由四	同上計畫書（第12頁）三、增額容積，略以為修復活化文化資產及保存，特定專用區（一）增額容積適用，略已。（一）加計增額容積後容積率最高為450%。
建議辦法四	三、增額容積，設置「啤酒文化特定專用區」籌備暨營運專門單位（該組織成員以結合市府、財政部、臺灣菸酒公司、臺北啤酒工場工會、民間文資、公益團體、在地周邊居民），為修復活化文化資產及保存，及活化既有國有房地，以特定專用區（一）為增額容積適用。 （一）加計增額容積後，（按上開容積率增加部分353%÷420%之比率），容積率最高為522%。（不高於規定560%）
陳情理由五	同上，（三）「增額容積價金」之收入，運用於本案古蹟、歷史建築之修復及活化保存所需相關經費。（第18頁）表4，事業及財務計畫表，備註：1、公園用地之興建闢涉及古蹟、歷史建築之修復，「由增額容積收益支應」。
建議辦法五	「增額容積價金」之收入，應專款專用，由「啤酒文化特定專用」籌備營運單位運用，運用於本案古蹟、歷史建築之修復及活化保存、暨催生啤酒文化特定專用園區建設所需相關經費。
陳情理由六	臺北啤酒工廠，因生產大量啤酒，長期間影響，周邊居民健康、交通，社區發展受有不利，況且將來，亦有可能造成不

	<p>便之虞，故本案應正面表列，「敦親睦鄰，回饋辦法」。</p>
<p>建議辦法六</p>	<p>增列「敦親睦鄰，回饋辦法」。</p> <p>(一) 劃設為特定專用特定區(二)，補增列：(1) 行政大樓，提供部分空間作在地「里民活動場所」。</p> <p>(二) 敦親睦鄰項目，由以上開營運單位，體察民意，研議討論決議之，所需經費由增額容積價金之收入，作編列預算。</p> <p>(三) 基地北側，公園用地(伊通街口)，既存數拾年「五路財神爺廟」，為在地里民、公司行號信仰中心，香火鼎盛、香客廣泛，且熱心公益，請考量，該廟可存於公園用提供，約9平方公尺，使該廟安身立命，持續庇護國泰民安。</p> <p>綜上所述，如蒙所請，祈請 貴會，賜予酌情參考，以利「啤酒文化特定專用」園區，能夠可長可久，造福各界所需之期望，實不勝感激。</p>
<p>市府回應</p>	<p>一、有關案名由「特定專用區」改為「啤酒文化特定專用」之建議，倘經委員會審議應修正案名，本府配合辦理。另有關鄰地181、227地號土地留設道路截角一節，係因渭水路3巷由8公尺變更為15公尺計畫道路，因拓寬道路依臺北市道路交叉口截角規定必須留設截角；前開2筆地號土地未來倘有改建需求再予以留設。</p> <p>二、經查細部計畫書(第6頁)載明：保存基地東側歷史建築及古蹟，結合文化觀光利用，延續啤酒產業文化。基地西側作為台灣菸酒公司辦公使用並提供商業服務功能…。考量菸酒公司企業總部進駐，有助啤酒產業文化活保存及發展啤酒文化創意產業，強化啤酒產業的歷史意義。</p> <p>三、有關容積率353%規定，係依內政部訂頒「都市計畫工業區檢討審議規範」及本市通案性處理原則辦理。</p> <p>四、有關增額容積最高450%，係考量增額容積對於周邊環境衝擊分析結果所訂定。</p> <p>五、「增額容積價金」之收入業於細部計畫書第13頁載明，</p>

	<p>運用於本案古蹟、歷史建築之修復及活保存所需相關經費，有關所提專款專用意見已臻明確，後續本府將與菸酒公司、財政部國有財產署另簽定協議書，納入計畫書內辦理。</p> <p>六、有關所提建議辦法六「敦親睦鄰，回饋辦法」，本計畫係將工業區變更為特定專用區，以維持少量生產線為原則，結合產業與文化觀光方向發展，對具文化資產價值之生產機具及動線等，予以設計保存，與過去傳統工業區不同，且開發完成後，將有助於促進周邊地區之活絡與發展，提供市民一處休閒活動場域。另本計畫依工業區變更規定回饋捐地40.5%，作為地區所需公共設施(廣場、道路、公園)及文化空間場域，菸酒公司亦永續經營文化資產，對活絡地方發展及歷史文化傳承教育意義，具有相當貢獻。</p>		
<p>委員會決議</p>	<p>同編號1。</p>		
<p>編號</p>	<p>4</p>	<p>陳情人</p>	<p>臺北啤酒工場工會</p>
<p>陳情理由</p>	<p>一、希望”台北啤酒文化園區”能早日完成。 二、有關建國北路鄰近之空地能併案處理。</p>		
<p>建議辦法</p>	<p>二、為方便人員進出避開大門壅塞，可否開側門紓解人潮(附圖)。</p> <div data-bbox="619 1393 1372 1982" data-label="Image"> </div>		

市府回應說明	查陳情開放側門位址土地產權多為私有，且鄰近市定古蹟，不宜開設出入口。未來開發時採人車分離車輛擬於基地西側渭水路3巷出入，行人將於八德路側出入。且後續將於特定專用區（二）基地境界留設15公尺寬開放空間供人行步道系統完整連接，形塑啤酒文化園區入口意象及提供人潮集散。		
委員會決議	同編號1。		
編號	5	陳情人	朱園里里辦公處 孫合興里長
陳情理由	<p>第一次陳情(106.07.31)</p> <p>一、舊成品倉庫及包裝工場別列為古蹟。</p> <p>二、目前規劃之廣場用地地點不適當，宜重新規劃考量其他地點。</p> <p>三、目前規劃之商業區，日後之設計應考慮渭水路3巷住戶之景觀。</p> <p>四、規劃設計預留之停車場空間及交通動線明顯不足，建議開挖地下停車場。</p> <p>五、渭水路3巷保留現有綠色樹木作為道路分隔島。</p>		
建議辦法	<p>一、使該倉庫及包裝工場整體成為公園綠地。</p> <p>二、目前規劃之地點位於松江路25巷，緊鄰住宅區域，往後如有活動舉行，恐影響鄰近居民居住安寧及生活品質。</p>		
陳情理由	<p>第二次陳情(106.08.01)</p> <p>一、商業用地範圍，日後應考慮規劃設計為里民大禮堂。</p> <p>二、伊通街1號前現有五福財神廟，請納入公園綠地規劃範圍。</p>		
建議辦法	<p>一、百坪以上大禮堂設計請依台北市政府獎勵辦法。</p> <p>二、請依台北市政府獎勵規劃設計。</p>		
市府回應說明	<p>一、舊成品倉庫業及包裝工廠業經本府文化局指定公告為市定古蹟及歷史建築，且本案位於酒公司捐贈公園用地上。</p> <p>二、規劃之廣場用地係考量區域道路系統及開放空間，提升區內視覺景觀「開放性」，作為北側基地入口意象，故建議維持廣場用地。</p>		

	<p>三、同編號 2。</p> <p>四、本計畫周邊業設有 2 座公有停車場，道路路側均有小汽車停車格位，已足供周邊停車使用。配合大眾運輸導向政策，本基地鄰近大眾捷運系統、業有 30 線市區公車行經服務，為避免因設置過多停車空間致影響周邊交通、居住環境衝擊，故不宜增設過多停車位，宜鼓勵使用大眾運具為主。至本案基地衍生之停車需求依目前之估算依法留設之法定停車空間已足敷，未來如有餘裕，則可開放供附近居民租用。</p> <p>五、本計畫鄰渭水路 3 巷將由 8 公尺道路拓寬為 15 公尺，未來將配合道路設計，現有植栽採原地保留作為分隔島為原則。</p> <p>六、查菸酒公司已於 102 年提送建築管理維護計畫，將俟文化局審查通過後，依其結論作適當之使用。現有五福財神廟，部分位人行道、部份位公園用地上，並於計畫書內敘明，考量為地區信仰，建議於公園用地上原地保留。</p>
<p>委員會決議</p>	<p>同編號 1。</p>

審議事項二

案名：變更臺北市中山區榮星段六小段 306 地號等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、申請單位：臺北市都市更新處
- 二、辦理單位：臺北市政府
- 三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
- 四、計畫緣起：

本計畫區距離建國南北路高架道路約 120 公尺，範圍內現況全數為四層樓建物，屋齡均逾 35 年，耐震能力不佳，區內建物排列密集，造成鄰棟間隔不足，又缺乏電梯及停車位無法滿足高齡化社會需求，整體環境亟

待提升。

本計畫經市府於民國 102 年 10 月 18 日公告劃定為更新單元，但由於現況使用容積高，改建誘因不足，導致整合重建困難。本案實施者東亞建築經理股份有限公司依市府 104 年 1 月 20 日府都新字第 10332448100 號公告「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』」提出申請，並經市府檢討符合該專案之條件，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。

五、計畫內容概要：

(一) 計畫位置、面積及權屬：

本計畫範圍位於臺北市中山區民權東路二段 152 巷 6 弄以南、建國北路二段 226 巷以北及民權東路二段 152 巷以東所圍街廓；面積總計 2,307 平方公尺，100%為私有土地。

(二) 計畫內容：

1. 變更土地使用分區：變更第三種住宅區為第三種住宅區(特)。
2. 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) 第三種住宅區(特)之土地使用管制項目比照本市土地使用分區管制自治條例第三種住宅區規定辦理。
 - (3) 本計畫得適用臺北市政府 104 年 1 月 20 日府都

新字第 10332448100 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」之容積獎勵，本專案計畫總容積上限不得超過各該建築基地 2 倍法定容積。

3. 訂定都市設計準則，重點包括：

(1) 本計畫區北側臨民權東路二段 152 巷 6 弄及南側臨建國北路二段 226 巷道路側先退縮補足 8 公尺與道路順平後，再退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道。

(2) 基地內集中留設開放空間。

(3) 開發後衍生之交通需求應於基地內自行滿足。

(4) 本計畫區建築物均應採內政部綠建築評估系統，取得綠建築銀級以上標章。

4. 申請人應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，申請建築執照時間應自擬定權利變換計畫經核定之日起 1 年內為之。未依前述時程辦理者，依本專案變更之都市計畫則變更回復原都市計畫。

六、公開展覽：本案市府自 103 年 12 月 5 日起至 104 年 1 月 3 日公開展覽 30 天，並以 103 年 12 月 4 日府都規字第 10338924603 號函送到會。

七、公民或團體陳情意見：計 1 件(詳後綜理表)。

八、案件審議歷程：

(一) 本案前提 104 年 4 月 9 日第 669 次委員會議審議，該次會議針對四五層樓老舊公寓專案決議如下(略)：

1. 有關「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，將由市府另行召開行政會議，就各相關審議委員會之權責分工、申請案件提都委會應備文件以及計畫書內容項目等進行確認，以利後續案件之審議。
2. 有關容積增加以及獎勵之額度，仍應於都委會進行審定。
3. 本案以及本次會議老舊公寓專案計畫之都市計畫變更案，本次會議暫不進行實質內容討論，請市府依前項行政會議結論，再檢送相關資料提會審議。

(二) 市府依上開決議，完成「『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』都市計畫變更案件審議程序及重點」，提 104 年 6 月 11 日第 671 次委員會議報告完竣。

九、本案經市府依上開審議程序及重點辦理完竣，以 106 年 6 月 2 日府授都規字第 10632614600 號函送修正後計畫書、第 669 次會議決議回應及修正異動對照表到會，提請委員會續審。本次提會有關計畫區獎勵容積核給額度，依本市都市更新及爭議處理幹事會與都市設計及土地使用開發許可審議委員會預審之推薦值計 69.53%，分述如下：

- (一) 都市更新及爭議處理幹事會：都市更新容積獎勵上限值為 56.65%(含都更容獎 40.29%，中低樓層都更不分 16.36%)。
- (二) 都市設計及土地使用開發許可審議委員會：修正同意

給予獎勵合計 12.88%。

決議：

- 一、本案依市府所提計畫書、圖，及本次會議市府所送修正對照表修正通過。
- 二、公民或團體陳情意見審決同決議。

附帶決議：

- 一、請更新處就本市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫辦理情形(含辦理進度及各案容積獎勵比例等)，於下次審議相關案件時先行補充說明。
- 二、後續提會案件，請就各案申請專案容積獎勵項目之預審結果詳加說明，供委員會審議參考。
- 三、建議市府依本專案計畫進行個案之容積獎勵預審推薦以及後續實質審議時，更審慎考量獎勵容積之公共性及公益性。

委員發言摘要

陳委員亮全

1. 此類老舊公寓更新專案還會有幾案？是否有時間限制？
建議市府應先作總體性的說明。
2. 本案提出容積獎勵推薦值，但仍有幾個疑問，譬如說筏基水槽之設置何以屬於防災規劃項目？應該說將來所有的開發都要有這樣的思維，如逕流管制，而不是直接給予容積獎勵。另外有關「提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施」之內涵，建議市府也要說明清楚。

3. 里長陳情狹窄巷弄內的救災通行議題應重視，且應從整個較大地區去思考，而不是僅限於個案，因個案退縮對整個地區效益有限。
4. 針對此類老舊公寓更新專案，個人同意不就獎勵細項逐一審查，都委會是要從較宏觀的角度來看待計畫，但如果沒有對於地區的整體規劃構想，仍舊以點式為主的規劃，擔心都市計畫未來將更難掌控。

郭委員瓊瑩

1. 對本案沒有太大的意見，但提醒從建國北路、民權東路跟錦州街所圍的這個街廓有許多老舊建築，我認為都更處要有對未來都更的想像，如剛才里長提到的巷弄狹窄問題，未來確實是要通盤考量，因為這裡的巷子都很狹小。
2. 建議未來市府內部要有研究機制，到底容積增加了多少以及獲利了多少等，如果市府內部沒有研究數據或資料庫，是很難讓委員認定增加的容積是否合理，與其被動的審查，應該主動思考到底發生了甚麼問題。
3. 建議由副市長召集相關單位，對現況問題進行整體的回顧，也可委託委員共同研討，政策檢討是有必要的，且數據上也需要宏觀的掌握。尤其逐步進行通盤檢討時，應要了解都更單元總共有多少，模擬未來都市可能發展的模樣，有了空間的概念，對於都設、都更或都委會委員來說，會比較客觀一點。
4. 至於都委會審查的重點，個人不認為今天要做個案容積獎勵項目實質審查，因為程序跑這麼久對居民也不太公平。

邱委員裕鈞

延續剛才里長提的防災動線考量，本案開發單元前後各有兩棟建築物，一棟是新蓋好的，另一棟當時不曉得是否有規劃？而新蓋的這一棟，是否亦有規劃退縮？我擔心的是本案道路退縮是否有效用，如果有整體的規劃，至少還可期待未來改建時道路可以拓寬。

李委員得全

1. 本案既然是自力更新，那申請人是誰？今天的簡報應該由誰來報告？建議先作釐清，此外，剛才簡報的內容與補充書面簡報資料有許多不同，爾後也應該注意資料的呈現應一致。
2. 過去的老舊公寓更新專案，已經通過的有多少案？未來還有多少案？是否有一個整體的說明，讓都委會在審議時比較容易瞭解。
3. 中央法規信賴保護原則是非常重要，所以受理時間這個沒有問題。但依中央法規標準法規定，法令有從新從優原則，而老舊公寓更新專案還沒通過的案子，處理程序會到民國幾年？現在很多新的法規都出來了，如果新的法規有禁止事項，依法要用新的法規。因此都更處在審議的時候，應依照中央法規標準法的從新從優原則，釐清到底哪些內容還適用，要注意的是相關新的法規對於都市更新獎勵的相關規範，例如現在不論是司法程序或是大法官釋憲，一定有些新的東西會對於舊的既有的規定產生變動，這個部分應該先作檢討。

4. 都市更新案應該要跟社會大眾說，更新獎勵的結果對原來所有權人的財產權到底增加多少？以此案為例，為什麼大家都要老舊公寓更新專案獎勵、都要都更獎勵？要公開說明對私人財產權的獎勵有多少？與剛才里長所講的，容積獎勵是公共財的公共利益，彼此之間要把數字公開，且容積獎勵是公共財，與公共利益之間應有更清楚的連結。
5. 本案建議市府應加強說明所申請各個獎勵項目之意涵，例如所謂提供合適規模的住宅內涵是什麼？跟公共性有甚麼關係？防災機能加強的內容又是如何？誠如剛剛委員所提，有用筏基作為滯洪的設計，不曉得在此案有沒有獎勵，即使不算獎勵，設計方法是不是一定要這樣？現在依建築技術規則的規範要求在地下室做筏基，但做完之後從來不會使用，因為那要用機械去做抽排。我認為基地如果夠大，應該在基地的高程做設計，在開放空間做下沉式的地形設計，直接在地表有一部分滲流、一部分儲水，從設計上來說，現在這樣人工的筏基設計也不符合生態跟後續實際維管的原則。因此建議應該要把每個容積獎勵項目的規劃內容跟申請額度都列出來，委員才會清楚。
6. 另外，為釐清都委會的權責跟程序，請市府先說明本專案計畫有關都委會、都設會與都更會之間的分工。老舊公寓更新專案，都設會與都更會提出的獎勵項目推薦值，若都委會認為不合適，獎勵的額度跟項目可不可以調整，如果依分工不能調整，則個人認為應節省作業時間，容積獎勵值就完全授權給都設和都更委員會，加強行政效率。因為原先專案計畫規劃的程序也不是目前這樣的操作，104年後都委會才決議要由都更及都設兩個委員會先就容積獎

勵提出預審值，再由都委會決定上限值。因此，建議三個委員會的分工以及處理程序可以再作討論，這樣申請單位簡報應呈現那些內容也將更明確。

7. 個人原則上同意 69.53% 為本案容積獎勵的上限，不過建議後續提都更及都設委員會時，應針對「容積獎勵的公益性」多加著墨，並依都委會核定的容積上限為原則。

彭委員建文

1. 有關「一坪換一坪，免費換新屋」，本人不贊成。因多數民眾有這樣的想法，而導致都市更新進行很緩慢，誠如各位委員所述都市更新需要一個整體規劃，我想這是更新處要努力的。
2. 就今天的個案來講，基於信賴保護原則，以及從我過去擔任都市更新審議委員的角度來看，自力更新的案子確實較辛苦。而以現在的狀況來講，都市更新容積獎勵給額度是 16.36%，都市設計部份額度是 12.88%，我想整體上來說經過專業的審議，在整個量體上也算是有所節制。而且老舊公寓更新專案提到都委會前，基本上已經經過都更跟都設的預審，就推薦值來講應該是介於 1.5 至 2 倍之間。針對本案，個人是予以尊重，因為從個人過去審議經驗來講，本案推薦值並無特別的異常，是否就針對這個部分，看委員們是否能尊重這個上限，並請後續都更及都設的審查程序更具體嚴謹的把關，不要超過該上限值。
3. 另外有關於里長所提針對日照、量體對環境的衝擊，我想這在都更跟都設的審議都有充分的考量，目前的結果應該是找到彼此都能接受的平衡點，所以我對這個案子是樂觀其成。

王委員秀娟

1. 沒有特別意見，也非常認同前面幾個委員的看法，我想臺北市在推動都市更新已經相對要求環境品質。
2. 老舊公寓更新專案已於 104 年 8 月 1 日落日，我不知道未來都市更新的推動方式是甚麼。我非常認同獎勵其實是要因應時代的需求改正，尤其像保水的部分不應該只用防治的方式，希望未來在地面層這些開放空間能有一個比較有效的策略；至於都市計畫的程序希望能夠加速，後續的計畫可按照一些比較理想性的案子去做修正，並陸續推動。
3. 未來審查老舊公寓更新專案案件時，請都更處就更新專案的辦理情形先作說明，委員們會比較清楚整個專案申請數量，及其分布的狀況，也比較不會糾結在只看到個案而看不到整體都市發展的願景。

鄭委員凱文

1. 本案基本上是依照 104 年修訂的專案規定爭取容積獎勵，一路上層層關卡，也經過都市設計幹事會、都更幹事會再到都委會，之後還是回到都更及都設兩個委員會審議，困難度不小。另外，這是當時政府為了讓民眾有機會順利更新而推動的法案，基於信賴保護原則，應該要支持。
2. 申請單位有說明因南北兩側的計畫道路狹小，而自行退縮 2 公尺補足 8 公尺，並且在西側做綠化串聯，基本上這樣的設計是提升了生活環境的品質，同時朝綠建築的方向做綠化，這是不錯的設計。

代理主席(劉委員玉山)

1. 有關委員提到相關法規必須符合從新從優原則，建議更新處要先作釐清。
2. 有關此類老舊公寓更新專案案件，建議市府簡報時應說明各項獎勵之規劃內容及申請額度。至於都委會審議的重點，一種做法是尊重都更幹事會及都設審議委員的推薦值予以通過。第二種做法則是都委會針對每一個細項逐一審查。個人認為採第一個做法即可。

都委會

1. 老舊公寓更新專案的審議程序在 104 年 4 月 9 日之前是由三個委員會分工處理，都委會只是審定計畫範圍是否得適用老舊公寓更新專案的條件，但不做容積獎勵額度實質審查。然而，因為後來幾個個案有區位條件等問題，所以委員會決定在程序上應該要有所調整。因此，在 104 年 6 月 11 日重新訂定程序，要求都設會跟都更委員會必須先行預審，將預審的容積上限值提都委會認定後，再回到都設會跟都更會進行實質審查。
2. 有關專案內各項獎勵項目及內涵，請各位委員可先行參閱每一本計畫書後的附件「修訂台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」。

都市發展局

1. 都更獎勵是依都市更新條例，都市更新條例容積獎勵上限是 50%，民國 99 年市府訂頒老舊公寓更新專案，因為超過 1.5 倍所以利用都市計畫變更的方式界定獎勵容積。

2. 有鑑於四五層樓的老舊公寓多位於狹窄巷弄內，而老舊公寓專案變更又涉及容積率提高，故都委會在 104 年 6 月 11 調整審議程序以期更審慎的作容積管控，因此現在老舊公寓更新專案都要先經過都市更新幹事會及都市設計幹事會預審，包括公共開放空間、交通分析、日照、陰影、採光、量體與環境模擬等，並提出都市更新及都市設計之容積獎勵推薦值，再提至都委會做容積獎勵上限的審議。
3. 本案有關更新和都設獎勵，分別說明如下：
 - (1) 「都市更新規劃設計高於法定評定基準」，依標準上限為 15%，「提供合適住宅規模」上限為 5%，「既有容積保障原則」上限為 15%，老舊公寓專案容積獎勵的都市更新部分加總上限值為 35%，本案爭取 16.36%。
 - (2) 都市設計的部分，「提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施」上限為 5%，「社區活動延續」上限為 5%，「防災機能加強」上限為 10%，這部分加總上限值為 20%，爭取 12.88%。

都市更新處

1. 老舊公寓更新專案計有 80 多案，目前經都委會審議通過的有 26 案，其中有 13 案已完成都設及都審程序，另外有 1 案已經正在興建當中，其餘案件目前都還在都審及都設會的預審程序。依目前的執行流程，案件進都委會審議之前，須先經過都更跟都設幹事會預審，預審完後才會進入都市計畫公展程序，公展完再提至都委會審議，以討論是否適用老舊公寓專案的獎勵，而都委會審議完竣後，再回到都設委員會跟都更委員會確認容積獎勵值。

2. 老舊公寓更新專案於 104 年 8 月 1 日落日後就不再受理，但這些已經申請的舊案基於信賴保護原則仍持續辦理中，有關委員提到如未來法令修正，從新從優的規定需如何處理的問題，於都市更新條例已有法令適用的特別規定，依都市更新條例第 61 條之 1 規定，是依事業計畫報核日作為法令適用日。
3. 本案都市更新實施者是東亞建經，而本案由都市更新處報告是因本案為都市計畫變更案，法源是援引都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，故由更新處報告說明。
4. 有關都市發展整體性的問題，都更處於今年下半年已開始重啟檢討公劃更新地區，同時提出都市更新計畫，對於巷弄狹小地區，期待於都市更新計畫提出後，能引導個案都市更新事業計畫推動。
5. 至於容積獎勵地主將分配到多少，都市更新案的容積獎勵分為一般獎勵與專案獎勵，而無論是都市更新的一般容積獎勵，或是老舊公寓更新專案的專案獎勵，其於項目的設計上都會考慮公益性。這些獎勵如經各權責委員會審核通過，將與法定容積加總，再依照權利變換的共同負擔比例做分配。以本案為例，目前共同負擔的試算比例為 38%，即實施者分配到 38%、所有權人分配到 62%，這個分配是載明在更新事業計畫書內，所以是公開的。
6. 有關本案申請專案獎勵項目，說明如下：
 - (1) 有關「規劃設計高於法定評定基準」，意即留設超過 6 公尺以上的人行步道獎勵面積，這部分爭取 0.878%。
 - (2) 「提供合適住宅規模」，是老舊公寓更新專案要求讓規劃設計可符合一般的標準房型，例如 18~30 坪左右的室

內面積，若依該房型設計佔一定比例的面積即可給予容積，意即只要符合該要求即給予法定容積的 5%。

- (3)有關「提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施」，原則上採用住宅空間的通用設計指南，符合相關指標要求即可爭取獎勵面積，這部分爭取 5%。
- (4)有關表面逕流及雨水儲留設備，分別爭取 2.66%跟 2%，包含基地保水、屋頂雨水系統等皆在此做處理。
- (5)有關「社區活動延續」，當時係針對基地內若有規劃路外公共停車空間即給予 3.22%。
- (6)有關「既有容積保障原則」，為鼓勵 4、5 層樓參與老舊公寓專案，即給予 10%容積獎勵。

更新案實施者

1. 首先說明本案為自力更新模式，在老舊公寓專案報告書中，實施者每一個獎勵項目都有附圖和說明，包含合適規模住宅的比例、既有容積保障原則的部分以及高齡者的部分。本案按照一定比例提供 29 戶利用通用設計滿足需求的高齡住宅，在專本專章裡都有很細緻的檢討與說明。
2. 防災機能部分包含地表逕流等，除了滯洪，會在邊際的部分特別利用滲透坡降解決排水排洪，這是請水利技師按照計算值計算，並經過都設審查。
3. 有關南北側臨接 6 公尺計畫道路之防災救災動線，先前已經經過三次都市設計準則審查，後續會再送消防局審查，且消防局會辦理現場會勘，結果並將載明於核定的都審報告書內。
4. 至於公共開放性的部分，整個建築設計是採凸型配置，讓通風採光性更好，且因住戶是自己要回去住，所以坪數以

24 坪跟 36 坪為主。住戶對居住的品質非常要求，故一樓除部分有作圍籬以提供住戶私有庭園之外，其餘開放空間都開放給鄰里使用。另南北側臨 6 公尺計畫道路部分，基地亦援例先退縮 2 公尺補足 8 公尺道路後，再退縮 2 公尺作為人行步道，另基地西側也依都設委員會建議，提供作開放空間供鄰里使用，且可供自行車南北向通行。

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）細部計畫案		
編 號	1	陳情人	中山區松江里陳永護里長(中山區市容會報提案表編號 10401 提 33)
陳 情 理 由	「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）細部計畫案」於 103 年 12 月 17 日假松江區民活動中心(錦州街 222 號 2 樓)舉行說明會，會後似無作成會議紀錄，里辦公處表示容積是公共財非有少數人把持持有，獎勵後之容積是否配置適當，且往後是否會有日照權之爭議，請都發局及建商提出說明。		
建 議 辦 法			
市 府 回 應 見 意	<p>一、查本府都市發展局前依都市計畫法第 19 條及第 23 條規定於 103 年 12 月 17 日舉辦都市計畫公開展覽說明會在案，且查該次會議並無發言紀錄。</p> <p>二、另本案日照陰影之檢討一節，未來應依建築技術規則等相關法規核實檢討並符合規定。</p> <p>三、至本案獎勵容積是否配置適當一節，查本案應經本市都市設計與土地使用開發許可審議委員會與本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，始得進行開發。該委員會即會就公益性、環境貢獻度加以審核作為容積核給之依據，亦會就量體對附近環境之影響加以檢視。</p>		
委 員 會 決 議			

決議：

- 一、 本案依市府所提計畫書、圖，及本次會議市府所送修正對照表修正通過。
- 二、 公民或團體陳情意見審決同決議。

附帶決議：

- 一、 請更新處就本市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫辦理情形(含辦理進度及各案容積獎勵比例等)，於下次審議相關案件時先行補充說明。
- 二、 後續提會案件，請就各案申請專案容積獎勵項目之預審結果詳加說明，供委員會審議參考。
- 三、 建議市府依本專案計畫進行個案之容積獎勵預審推薦以及後續實質審議時，更審慎考量獎勵容積之公共性及公益性。

審議事項三

案名：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

案情概要說明：

- 一、 申請單位：臺北市都市更新處
- 二、 辦理機關：臺北市政府
- 三、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
- 四、 計畫緣起：

本計畫區前經市府98年10月9日公告「變更臺北市松山區復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)及綠地用地暨劃定鄰近土地為更新地區細部計畫案」內劃定為更新地區。

本案實施者金朋建設股份有限公司依市府104年1月20日府都新字第10332448100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』」提出申請，並經市府檢討符合該專案之條件，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。

五、計畫內容概要：

(一) 計畫範圍、面積與權屬：

1. 本計畫區位於南京東路三段256巷28弄以南、敦化北路4巷25弄以西、長安東路二段以北、南京東路三段256巷以東所圍街廓之西北角部分土地；總面積3,235平方公尺。

2. 土地權屬：

土地權屬	管理機關	土地面積 (m ²)	比例(%)
國有地	財政部 國有財產署	67	2.07%
市有地	臺北市政府 工務局公園處	1,016	31.41%
私有地		2,152	66.52%
合計		3,235	100%

(二) 計畫內容：詳見公展計畫書。

六、公開展覽：本案市府自103年12月25日起至104年1月23日公開展覽30天，並以103年12月24日府都規字第10336674303號函送到會。

七、公民或團體陳情意見：共1件(詳後綜理表)。

八、本案審議歷程：

(一) 本案前提 104 年 4 月 9 日第 669 次委員會議審議，該次會議針對四五層樓老舊公寓專案決議如下(略)：

1. 有關「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，將由市府另行召開行政會議，就各相關審議委員會之權責分工、申請案件提都委會應備文件以及計畫書內容項目等進行確認，以利後續案件之審議。
2. 有關容積增加以及獎勵之額度，仍應於都委會進行審定。
3. 本案以及本次會議老舊公寓專案計畫之都市計畫變更案，本次會議暫不進行實質內容討論，請市府依前項行政會議結論，再檢送相關資料提會審議。

(二) 市府依上開決議，完成「『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』都市計畫變更案件審議程序及重點」提 104 年 6 月 11 日第 671 次委員會議報告完竣。

(三) 本案經再提 105 年 9 月 8 日第 696 次委員會議審議決議如下：

1. 本案依市府都市發展局補充說明，因其於都市設計審議預審階段尚未檢送修正後之圖說，以核實計算所擬申請之容積獎勵值，故本案請仍就前述程序完備後再續提委員會審議。
2. 委員所提意見有關建築物風害之產生、容獎後建築量體的衝擊、分區及用地位置調整之必要性以及本

案提供的具體公益價值等項，提供市府參考並於下次會議補充說明。

九、本案市府以 106 年 6 月 23 日府授都規字第 10634551300 號函送修正後計畫書、第 696 次會議決議回應及修正異動對照表到會，提請委員會續審。本次提會之修正重點概述如下：

(一) 本案經本市都市更新及爭議處理委員會幹事會、與都市設計及土地使用開發許可審議委員會預審之推薦值計 78.38%，分述如下：

1. 都市更新及爭議處理幹事會：都市更新容積獎勵建議上限為 64.86%(含都更容獎 49.77%，及老舊中低樓層都更專案容積獎勵 15.09%)。

2. 都市設計及土地使用開發許可審議委員會：老舊中低樓層都更專案容積獎勵計 13.52%。

(二) 本案土地權屬增加市有土地，管理機關為臺北市公園路燈管理處，為合作金庫商業銀行股份有限公司完成簡易綠化後移轉臺北市政府。

決議：

一、本案依市府所提計畫書、圖，及本次會議市府所送修正對照表修正通過。

二、本案涉及分區及用地變更，應俟都市更新權利變換計畫審議通過後，再行公告實施。

三、公民或團體陳情意見審決同決議。

委員發言摘要

邱委員裕鈞

1. 交通影響評估最基本是須將旁邊基地的開發量一併納入。目前提供的資料僅針對周邊道路服務水準，且一定未含合作金庫的資料。在做交通影響評估時，一定要將相鄰基地或基地開發可能影響吸引的旅次產生需求一併納入才合理，不能只計算自己的部份，且目前合作金庫的計畫已完成，更應將其納入評估報告中。
2. 同意目前三處停車場出入口錯開於不同側，對交通所帶來的衝擊較小。
3. 請加強說明基地中間所劃設之八米僅供人行與救災、不供車行的帶狀空間之規劃內容。

焦委員國安

里長提到合作金庫基地的訪客量及車輛數非常多，影響到地方的交通。請申請單位補充說明合作金庫基地的員工數、訪客數、車輛數及其動線的規劃，對於本基地及周遭地區的影響。另請說明有關周遭公共交通的支持量，此部分也是當地居民顧慮的重點。

王委員秀娟

1. 同意整合綠地及道路為公園用地，會使其使用效益提高。
2. 原公園用地形狀不太規則，是否有相關歷史背景因素？另請說明本公園用地是否為開發單位設計、建設及捐贈？該公園除有筏基設計之外，是否有其他環境的貢獻？也建議設計過程能納入滯洪功能的考量。

陳委員亮全

1. 有關更新容積獎勵推薦值的部分，例如防災等細項，建議市府不要都用一個基地的角度來談，而應以整體都市計畫角度來說明。
2. 個人對於本案都設會預審給予減少地表逕流量之推薦獎勵值有疑慮。這個對地區是否有貢獻？還是僅對於基地內有貢獻而已？其公共性的部份應該再量化清楚。舉例而言，新北市在林口地區做了許多蓄洪池，但大樓中都沒有人要管，最後都沒有用，根本一點貢獻都沒有。故對於市府說明本案基地將吸收此地區的逕流量部份，如何保證？誰來把關？有沒有什麼機制是真的能夠接收周邊的逕流？因為分擔周邊逕流不是這麼容易。此外，設施未來由誰管理也不明確，建議市府應再思考其貢獻度以及公共性的效益。個人對於獎勵不是不同意，而是應確認基地內的確有吸納周邊地區的逕流，此部分也請市府再作補充說明。

彭委員振聲(陳郭主秘正代)

本案有關減少地表逕流量的規劃，有送給水利處審查，且除計算分擔的面積之外，也需要透過一些設計的設施連結等去達到標準。建議申請單位補充說明當時審查時，有關本基地可以分擔的面積量、其連結方式、初步規劃，及後續管理。

張委員哲揚(陳主秘榮明代)

1. 請說明本案都市更新獎勵上限值。
2. 請補充說明本案與合作金庫介面的綠帶空間，其預計開始施工的時間，以及人行空間又是如何規劃的。

代理主席（劉委員玉山）

1. 簡報中有提到關於綠地是由合作金庫先行做簡單綠化的部分，因本案要推行尚須一段時間，綠地能先行施作，對當地民眾應該會更好。
2. 請補充說明基地相關防災、消防車進出動線等規劃，並補充說明交通影響評估的結果。

都市發展局

1. 本案分為兩個部分，其一是零碎綠地透過與道路用地的結合，讓面積變更為更完整的鄰里公園部分；其二是依老舊公寓專案取得容積獎勵部分。
2. 有關第一部分，請見簡報第三頁。本案都市計畫原為兩個街廓，透過 98 年臺北好好看計畫，由合作金庫先結合成一個大街廓。而原有的兩個街廓中間有一條尚未開闢的道路，當時將道路用地調整為綠地。又目前綠地為市府所有，現況已有簡易綠化，並提供社區使用。本案業已要求將公共設施用地等面積交換，變成如簡報第十頁所呈現的情形。故第一步的都市計畫已完成，而當時有留下一個伏筆，即本基地若都市更新，可以容許將綠地與道路合併作為鄰里公園。第二部分有關老公專案，請都市更新處接續說明。

都市更新處

1. 本基地尚須等到事業計畫及權利變換計畫通過、申請建照，及經公園處審查後才得以開始施作，並依公園處通過的圖面完成公園的建設。開闢等相關費用皆由實施者方支付，財務計畫中會妥善處理。

2. 合作金庫已取得使用執照，現況綠地業已簡易綠化完成並開放供民眾使用。動線部分是依照合作金庫的開放空間的動線規劃，未來我們集中後，附近居民可由四周通道使用此開放空間及公園。
3. 公園用地南側部分是另一個更新地區，必須等到地主整合後才會進行更新。但本街廓現行都市計畫已訂有都市設計準則，開放空間、人行步道均已訂定相關規範。
4. 分擔逕流量的部分已將報告書送至水利處審查，目前初審已通過，因其畢竟是有申請獎勵的，未來一定會照計畫實行。
5. 本案有關老舊公寓更新專案容積獎勵部分，各細項推薦值如下：
 - (1) 「公共設施補充原則」，基地沿街面留設 6 公尺以上供人行之空間，本案總面積可達 3.78%，惟此細項本案只申請 1.67%。基地左上角的廣場綠地開放空間也有申請，總面積是 207.88 平方公尺，惟此數據比未來實際面積小，多出來的部分將當作公益性處理，故本案提供公共使用之廣場綠地項目僅申請 4.5%。
 - (2) 有關「適當規模住宅誘導原則」，本案有提供 18 至 30 坪的小坪數住宅，是符合地區需求且民眾可買得起的房子。
 - (3) 「改善基地與周圍鄰近地區微氣候」細項中，風環境部分本案經達到通風環境與濕度相關檢討標準，取得推薦值 2%，加上綠覆率每增加 10%綠覆率就會給法定容積 1%的規定，而本案約增加 25%，故申請 2%，加總後微氣候部分推薦值取得 4%。

- (4) 「防災機能加強」一項，本基地有設置貯集槽，可吸納本市過去 20 年當中最大降雨量，且經水利處審查過後可申請 2%。又本案依照水利工程處標準設計水利用系統，可減少並分擔基地周邊的雨水逕流量，及蒐集周邊雨水，故可得 1.02%獎勵。最終防災機能加強部分取得推薦值為 5.02%。

更新案實施者

1. 本基地停車場出入口位於寬六公尺的南京東路三段 256 巷一側，車流是向南走。合作金庫停車場出入口則位於街廓東北側，臨八公尺的敦化北路四巷 25 巷一側，兩出入口之間相距一個街廓，合作金庫另一個停車場出入口是位於街廓南側。是故未來本基地對合作金庫及周邊環境的交通影響並不大。本次未針對合作金庫的部分做交通影響評估。事實上合作金庫應該於興建時已有針對其基地本身做交通影響評估，而我們也僅針對本基地做評估。若以過去經驗而言，停車場雖位於同一街廓內，但皆朝向不同方向的道路，且三者相距皆有一個街廓，故對於整個地區的交通影響應該不大。
2. 本基地西側及北側道路將退縮補足八公尺，並留設適當的空間供消防車迴車及暫停，且會再退縮做為人行道使用
3. 公園設計是委託專業景觀顧問公司，業於去年經公園處書面審查通過。另目前所說明的環境貢獻度僅針對本基地，並不包括旁邊的基地。
4. 有關設計逕流的部分，是有包含公園的，但未將其計入容積獎勵中。有關本基地減少更新單元地表逕流量推薦值的算法，跟各位委員說明一下。計算方式是由基地實際分擔

逕流周長與基地的周長比值，約為 50.8%。分擔基地逕流周長最大獎勵值是 2%，本案獎勵值可爭取至 1.02% 左右。至於如何檢查周邊地區逕流量是否有進到本基地內，未來臺北市要推行一個流出抑制系統，等建案完成後，水利處將每年抽查基地是否有正常使用，目前這個辦法尚未通過，惟通過後，未來每年會抽查本基地滯洪池是否如計畫使用，屆時如基地內的設施未照計畫設計、使用，將會受罰。另外，關於後續維護，原則上是由大樓管委會組織一個單位來管理。

財政部國有財產署北區分署(會後提供意見)

(106 年 8 月 8 日台財產北改字第 10600210141 號函)

1. 本案變更範圍內本署經管同小段 473-6 地號土地使用分區擬由「道路用地」變更為部分「第三種住宅區(特)」及部分「公園用地」，473-7 地號國有土地之使用分區擬由「第三種住宅區」變更為「公園用地」，本分署原則尊重審議結果。
2. 因該等土地位屬金朋建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區敦化段二小段 449-12 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」範圍內，依內政部營建署 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示略以，都市更新事業計畫為整體開發需要，涉有細部計畫變更者，應將都市計畫細部計畫變更內容納入都市更新事業計畫，依都市更新條例第 19 條及第 29 條規定辦理。至採權利變換方式實施且屬都市更新事業計畫與權利變換計畫報核者，其各筆土地之更新前權利價值應以上開計畫報核當時之都市計畫使用分區規定作為價值評估之基

礎，而更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。故本署經管上述 473-6 地號等 2 筆國有土地更新前權利價值請依上述內政部營建署函示辦理，並載明於都市更新計畫書內。

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		
編 號	1	陳情人	曾徐雲金(曾椿裕代)、梁仁貴、王清風、鄭美靜(謝煥枝代)、詹鳳英、戴世星、朱淑慧、傅金蘭、鄭挹慧、楊惠美、陳建良、劉清富、林郁珊、張士賓、陳月雲、高陳孟姐、高維祥、黃志勤、陳雪英、李盈欣(許聰明代)、張秀美、郭乃仁、李宜庭、黃烈堂、楊瓊華(柯巽敏代)、張浩良、吳建昇、許淑滿、許胡素月(許峰銘代)、賴戴花妹、洪敏慧(張士賓電代)、許簡桂英(許一誠代)、陳李秀輝、吳哲昌、游櫻鈺、李淑芳(何清文代)、李佑亮/李佑平(李佑嫻代)、翁曾秀媛、蘇敏偉(黃玉蘭代)、蘇敏煌、李佑嫻、施文玲、黃健一(黃健林代)、王美玉、陳正雄、陳黃素霞 (臺北市議會陳議員嫻輝代轉陳情書)
陳情理由與建議辦法	壹、歷程與時程： 合作金庫銀行之總行開發計畫，經提臺北市政府於 97 年 10 月 23 日「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」審查委員會審查通過推薦。然而因此案的通過，卻導致我們的住宅用地變得畸零不連續（請參考附圖 1）。經由我們向市府反映陳情後，市府考量未來辦理更新及建築設計的可行性，一併將我們的住宅用地及合庫銀行應撥予市府的綠地用地劃定為公劃更新地區（請參考附圖 2），並特別於計畫書中說明綠地用地可以跟我們的更新計		

畫一起辦理變更調整範圍（詳 98.10.9 細部計畫第 13 頁）。此為我們都更案辦理細部計畫變更的源由，更是本都更案得以推動的主要因素。

我們都是 4 層樓的老舊公寓；更新後無法分回原室內面積是我們都市更新整合困難的最大因素。又再加上我們基地內的部分合法建物座落在都市計畫未開闢道路用地上，導致我們辦理更新是難上加難。欣逢市政府推出了一坪換一坪的「老公專案」，終於解決了我們 4 樓公寓及部分合法建物位於道路用地，導致分不回室內面積的困境，大大增加了所有權人參與都市更新的意願與信心。

本都更案從 98 年劃定、歷經 100 年事業概要、102 年事業與權利變換計畫送件，至今也快 8 年了。很多原本健康的老人家，變成要坐輪椅或進養老院。屋頂層的住戶每逢颱風季節，就要擔心受怕，也要為到底要發多少錢來修繕屋頂漏水才好而煩惱。

這是我們的細部計畫變更案第三次排上委員會審議，懇請諸位委員專家能夠仔細評估敝更新案實施後，不僅改善原居民的居住安全及市容，對於周邊居民及環境改善，亦有所貢獻（本都更案將位於合庫總行內的零碎綠地集中在南側，進而連接合庫總行的廣場式開放空間，爾後將提供附近居民一個完整的休閒散步場所）。再次懇請盡速同意我們的都市計畫細部計畫變更案及敝更新案申請的獎勵值，讓我們可以趕快完成都市更新的審議，開始拆屋建房，改善居住安全，友善周邊居民及環境，同時也可藉此展示市政府當局的睿智及魄力，藉由提倡都市更新，協助居民落實居住安全，也同時兼顧周遭居民環境之改善，再再都彰顯出現今執政當局能在信守「市政延續」原則，甚而創造多贏的結果，也在落實都市更新的案例中，忝為一典範佳績。

貳、本案辦理細部計畫變更的必要性

本案是否應辦理細部計畫變更，其優缺點如下：並請參考附圖 3 及附圖 4。

住宅用地集中北側，綠地及道路用地集中在南側。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 綠地及道路用地集中在南側，與合庫總行廣場式開放空間串連成一悠閒散步場所，可及性高。 2. 住宅用地集中北側，北側退縮 11.2m，西側退縮 8.56m，南側退縮 8.66m 銜接綠地用地，營造出極佳之都市空間。 3. 住宅用地集中方整，可規劃出較佳的坡道平面式空間。
在道路用地兩側各蓋一棟	<ol style="list-style-type: none"> 1. 留設之空地零碎，對都市景觀無幫助。 2. 基地畸零不規則，停車空間很難規劃。

參、獎勵值與環境貢獻

我們的更新案位於政府劃定的公劃地區，我們 4 層樓公寓的屋齡極其老舊、屋況極差、管線(路)老舊、結構堪憂、對老年人及行動不便者更是進出困難。實施者是由我們所有權人自組更新委員會招商選出來的，實施者對這個案子做了很多努力，我們都很支持更新，但是我們全部都是 4 層樓公寓，而且還有八戶合法住宅位於計畫道路上，本案若只有都市更新的容積獎勵值並無法讓我們全部所有權人換回室內坪數，必須加上依照「老舊公寓更新專案」規定爭取的容積獎勵才可以讓原住戶們在權利變換後換回原室內坪數(因有八戶合法住宅坐落於道路預定地)。我們非常感恩及感謝，希望諸位委員們能夠支持這個老舊公寓更新專案的政策，讓我們可以在權利變換後獲得原室內坪數，讓我們盡快有個安全舒適的家。

此外，我們要向諸位委員報告的是；對於此都市更新案，本案不僅只考慮原居民之權益，我們和實施者都有共識；「以付出相對的公益性及環境貢獻來爭取獎勵值」。我們落實政府所提倡；都更實施須兼顧周遭居民生活改善及環境友善的理念及作為，對周邊居民生活的改善：包含無圍牆且配合周邊環境設置大面積的綠化開放空

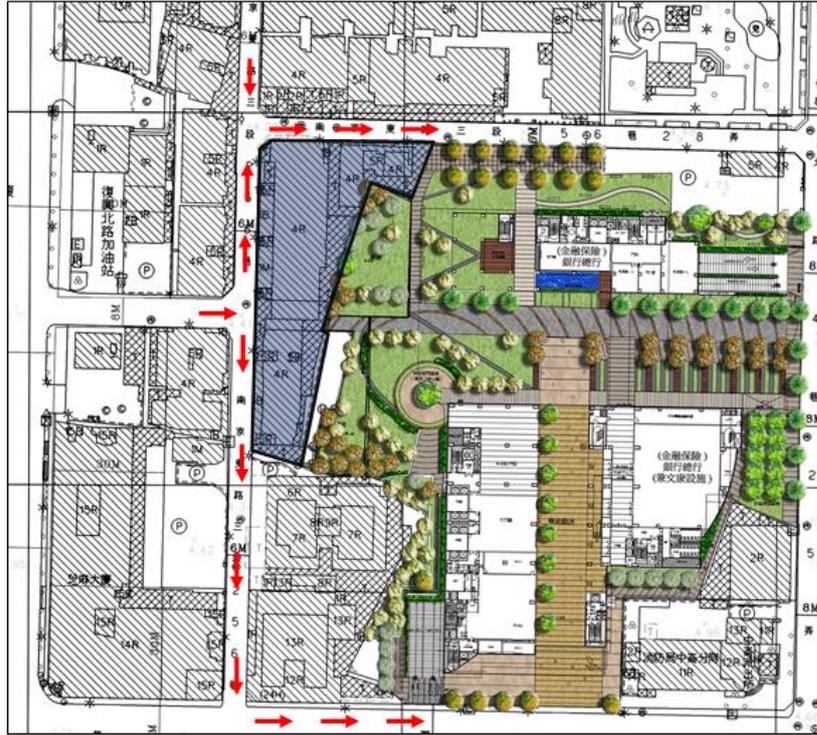
間，例：寬闊的人行步道（住宅基地退縮）、還開闢了開放性的公園（捐贈私人土地及開闢費用）；對周遭環境的友善，諸多的防災設計，例如減少相鄰街廓的地表雨水逕流及設置雨水儲存槽、黃金級的綠建築（增加工程造价成本）、與周遭環境相契合的建築設計（且皆為中小坪數的單元設計）...，以上種種作為，皆是呼應政府的要求，落實都市更新宏觀考量，並非僅考量原居民一家之私，而期能藉都更之機，兼謀周遭居民之公利，所以希望委員們能夠了解我們的更新案是在極不易實施都市更新的景況下（有六分之一合法建物坐落在都市計畫的道路預定地），響應政府政策，兼顧周邊居民及環境改善的指導方針，考量此更新案的貢獻與付出，懇請同意我們依法提出申請的獎勵值。

肆、本案為純權變更新案

在此特別再向委員們說明；實施者是我們住戶自己投票甄選出來的，完完全全是以權利變換方式在做更新，我們沒有跟實施者簽訂任何合建契約，唯有簽署事業計畫同意書。分回的部份都是依照權利變換的結果，倘若原先依規定提出的試算獎勵值（一坪換一坪）未能蒙委員認可，依權利變換後分回室內面積勢必未能如原先試算結果。

而我們老百姓相信政府，認為只要我們配合相關作為應可在權利變換後分回室內面積因而願意參與更新，若我們依規定爭取的獎勵值未如預期，此案多年努力勢必付諸東流，不啻為政府、原居民及周遭居民及環境皆輸之局，期盼委員能夠讓此更新案獲得原試算之獎勵下，給予具體落實面的指導，讓此更新案成為政府、原居民及周遭居民與環境皆贏之典範。

附圖 3



細部計畫變更前，合庫總行提供的開放空間，為半封閉式，256 巷等西側居民不方便進入。
→ 附近居民悠閒散步動線

附圖 4



細部計畫變更後，南側綠地串連合庫堤共的開放空間，將成為附近居民極佳的悠閒散步場所。
→ 附近居民悠閒散步動線

附件一

臺北市都市計畫書

變更臺北市松山區復興北路與長安東路口東北側
第三種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)及
綠地用地暨劃定鄰近土地為更新地區細部計畫案

臺北市政府
中華民國 98 年 10 月 9 日府都規字第 09836514200 號公告實施

二、劃定更新地區

(一)本計畫區內除申請「徵求參與『促進都市再生 2010 年臺北好好看』開發計畫案」開發範圍之第三種住宅區(特)及第三種商業區(特)外，其餘土地劃定為更新地區(詳圖六)，面積共約 0.6854 公頃。



(二)更新地區範圍內綠地用地得配合未來都市更新事業計畫，依規定辦理都市計畫變更，按原面積彈性調整區位。

三、原道路用地位置仍應留供通行使用，並以人行功能為主。

13

市府回應
意見

本案事業計畫及權利變換計畫報核後皆依法定程序進行審議，俟細部計畫變更經本市都市計畫委員會審議通過後，將持續進行都市更新及都市設計審議程序，本府將協助並加速辦理，以協助本案推動都市更新。

委員會
決議

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">一、 本案依市府所提計畫書、圖，及本次會議市府所送修正對照表修正通過。二、 本案涉及分區及用地變更，應俟都市更新權利變換計畫審議通過後，再行公告實施。三、 公民或團體陳情意見審決同決議。 |
|---|

審議事項四

案名：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

案情概要說明：

- 一、 申請單位：臺北市都市更新處
- 二、 辦理單位：臺北市政府
- 三、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
- 四、 計畫緣起：

計畫範圍鄰近捷運內湖線文德站及內湖科技園區，因現況區內建物老舊窳陋，未能與鄰近地區發展配合，為促進土地有效再開發利用，前經市府 100 年 6 月 23 日以府都新字第 10001419800 號函核准「變更劃定臺北市內湖區文德段二小段 369-2 地號等 61 筆土地為同小段 369-2 地號等 67 筆土地更新單元」；惟囿於現況使用容積高，且受現行土地使用管制、都市更新獎勵機制等限制，以致改建誘因不足，無法提高居民更新意願，造成開發案延宕與窒礙難行。

本案實施者「潤泰創新國際股份有限公司」依市府 104 年 1 月 20 日府都新字第 10332448100 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』」提出申請，並經市府檢討符合該專案之條件，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，辦理本次都市計畫變更。

五、計畫內容：詳見公展計畫書。

六、公開展覽：本案市府自 104 年 4 月 14 日起至 104 年 5 月 13 日止公開展覽 30 天，並以 104 年 4 月 13 日府都規字第 10431775403 號函送到會。

七、公民或團體陳情意見：1 件（詳後綜理表）。

八、審議歷程：

（一）本會 104 年 4 月 9 日第 669 次委員會議，審議四五層樓老舊公寓專案，決議如下（略）：

1. 有關「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，將由市府另行召開行政會議，就各相關審議委員會之權責分工、申請案件提都委會應備文件以及計畫書內容項目等進行確認，以利後續案件之審議。
2. 有關容積增加以及獎勵之額度，仍應於都委會進行審定。
3. 本案以及本次會議老舊公寓專案計畫之都市計畫變更案，本次會議暫不進行實質內容討論，請市府依前項行政會議結論，再檢送相關資料提會審議。

（二）市府依上開決議，完成「『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』都市計畫變更案件審議程序及重點」，提 104 年 6 月 11 日第 671 次委員會議報告完竣。

（三）本案市府依前規定完成檢核，於 105 年 7 月 4 日以府都規字第 10535112500 號函送修正資料到會，經提 105 年 7 月 29 日本會第 692 次委員會議決議：「本委

員會尊重申請市府『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-行動計畫一:以都市計畫專案變更方式協助更新重建』之權益以及市府行政計畫之延續性，請都市更新處主動協助本案申請人，針對環境貢獻度部分予以加強說明基地建築設計融入水與綠系統之總體規劃方式，並就都更幹事會與都設委員會對本案容積推薦值之分析與理由等內容，再予以充分準備後，提下次會議審議，俾供本委員會作為審定容積獎勵上限之參考。」。

(四) 本案經市府依上開審議程序及重點辦理完竣，以 106 年 7 月 3 日以府授都規字第 10634887600 號函送修正後計畫書及修正異動對照表到會，提請委員會續審。本次提會之修正重點概述如下：

1. 本案經本市都市更新及爭議處理委員會幹事會與都市設計及土地使用開發許可審議委員會預審之推薦值計 62.56% ，分述如下：

(1) 都市更新及爭議處理幹事會：都市更新容積獎勵上限為 51.85%。(包括都更容獎 41.49% 及老舊公寓專案都更審議部份容積獎勵建議上限 10.36%)。

(2) 都市設計及土地使用開發許可審議委員會：老舊公寓更新專案獎勵值給予獎勵 10.71% 。

2. 依第 692 次委員會議決議增修本案基地規劃構想之「量體與環境衝擊」、「開放空間」、「交通動線規劃」、「建築設計對水與綠系統之總體規劃內容說明」文字。

決議：

一、 本案依市府所提計畫書、圖，及本次會議市府所送修正對照表修正通過。

二、 公民或團體陳情意見審決同決議。

委員發言摘要

陳亮全委員

1. 建議對於這些老舊公寓更新專案欲申請容積獎勵之案件，如同前面委員提到有些容積獎勵評定基準所規定之系統或技術，其實在更新案內本身就已規劃，像逕流之規劃設計，未來在更新事業計畫內也會提出，因此像減少地表逕流量之方式是否就能申請獎勵之作法，似有疑慮。
2. 該等對於地區環境貢獻之規劃設計或技術，是否真的都能夠確保運用於該地區內？而其所得到的容積獎勵，將來隨著建案賣掉之後，該等原先承諾對地區環境貢獻如何得以確保與維護管理，又究為誰負責？是建商、還是新的大樓管委會？是否有可能把前述申請之容積獎勵，部分換算成維護管理費用，這部分可再思考。
3. 至於容積獎勵之公共性要如何確保，不應僅就更新後大樓本身而已，應以其周邊地區來作整體考量。因此，請市府（都更處）於後續審議時應敘明該等老舊公寓更新專案提送都市更新審議幹事會、都市設計委員會其容積獎勵推薦值之細項與理由，以避免本委員會審議之疑慮。

張哲揚委員(陳主秘榮明代)

從目前審理老舊公寓更新專案，大部分案子共同特性都有提到改善微氣候；不過，賦予容積獎勵越高，似乎也無法改善微氣候。因此建議在考慮各獎勵項目與解釋上，宜再詳述說明清楚。

代理主席(劉玉山委員)

本次會議審議三個老舊公寓更新專案，多數委員較關心的議題是其容積獎勵取得後，對應之公共性部分該如何呈現；意即容積獎勵額度提高後，對於該等容積獎勵所對應之環境貢獻，究為建商(實施者)、地主、市政府、或周邊地區民眾所取得；而委員們較擔心的是這些容積獎勵最後都為建商(實施者)所取得。當然都市更新案有實施者進場協助，其較為容易推動，惟兩者間總要取得平衡，既要能申請到老舊公寓更新專案獎勵，又能兼顧改善環境、景觀、交通、消防救災安全等效益。實際上這些效益較無法透過量化作說明，建議市府(都更處)爾後所送之老舊公寓更新專案，應就其獎勵容積項目與評定基準、推薦額度等內容及其細項予以敘明清楚，俾利本委員會審議之用。

財政部國有財產署北區分署(會後提供意見)

(106年8月8日台財產北改字第10600210141號函)

1. 本案涉本署經管同小段480、481地號2筆國私共有土地，依土地登記謄本所載480地號國有土地持分為2/20，持分面積為13.1平方公尺；481地號國有土地持分為3/20，持分面積為4.8平方公尺，國有持分總面積為17.9平方公尺。惟查計畫書第6頁圖二所示，480地號國有持分為1/20、481地號國有持分為1/10，總面積為9.75平方公尺。請惠予修正。
2. 本案使用分區由「第三種住宅區」變更為「第三種住宅區(特)」，本分署原則尊重審議結果。

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		
編號	1	陳情人	宋曾英花
陳情理由	要等到談清楚權利義務，及分配利益先說清楚、條件談不攏、沒有共識，都更問題很複雜，我沒有信心，不同意戶還很多，怕將來擺爛很麻煩；都更已談9年。		
建議辦法	住戶團結，分配利益公平，大家有信心。 政府是否能協助成立改建委員會？		
市府回應意見	本案為事業計畫與權利變換計畫分別報核，分配事宜應於權利變換擬訂階段，透過估價機制、容積獎勵及共同負擔之提列，轉換分配更新後權利價值之房地，後續仍須經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過，以核定內容為準。		
委員會決議	一、 本案依市府所提計畫書、圖，及本次會議市府所送修正對照表修正通過。 二、 公民或團體陳情意見審決同決議。		

貳、散會(13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 713 次委員會議			
時間：106年8月3日(四)上午9時			
地點：市政大樓2樓北區N206審議室			
主席：林兼主任委員欽榮 林欽榮 紀錄彙整：許婷			
委員	簽名	委員	簽名
蘇兼副主任委員麗瓊	(請假)	彭委員建文	彭建文
王委員秀娟	王秀娟	曾委員光宗	(請假)
白委員仁德	(請假)	鄭委員凱文	鄭凱文
林委員靜娟	(請假)	劉委員玉山	劉玉山
邱委員裕鈞	邱裕鈞	彭委員振聲	彭振聲
陳委員亮全	陳亮全	陳委員志銘	陳志銘
郭委員城孟	(請假)	李委員得全	李得全
郭委員瓊瑩	郭瓊瑩	林委員崇傑	林崇傑
張委員勝雄	(請假)	張委員哲揚	張哲揚
焦委員國安	焦國安	劉委員銘龍	劉銘龍

列席單位	姓名	列席單位	姓名
都市發展局	張立立	交通局	胡敬霞
	楊智登	財政局	謝英區
產發局	徐玉娜	文化局	李俊生 郭仲瑜
更新處	謝亞婷	新工處	李烈忠
公園處	謝亞婷	政風處	吳又祥
建管處	吳恩儀	臺灣菸酒公司	洪明志 侯丹珍
國有財產署 北區分署	李宗儒	本會	謝香吟 謝鳳岫 胡方瓊 廖立倫 賴嘉倫
民意代表			區宜有忠