

臺北市都市計畫委員會第823次會議紀錄

時間：中華民國114年2月20日（星期四）下午2時0分

地點：本市市政大樓 N206 審議室

主席：李四川兼主任委員

彙整：賴源聰

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

報告事項

- 一、臺北市都市計畫委員會會議注意事項
- 二、臺北市都市計畫案件審議事項處理原則
- 三、臺北市都市計畫委員會待提會審議案件

審議事項

變更臺北市大同區市府段一小段288-4地號等第三種商業區、道路用地為道路用地、第三種商業區(特)細部計畫案

研議事項

南港產業生活特定專用區第一類老舊聚落範圍其他特殊情形之認定案

壹、報告事項

報告事項一

案名：臺北市都市計畫委員會會議注意事項

提案單位：臺北市都市計畫委員會

說明：

- 一、本會為落實民眾參與並提升會議效率，訂定「臺北市都市計畫委員會會議注意事項」，作為本會會議訊息公開、專案小組會議召開、公民或團體書面意見受理、會議旁聽與受理公民或團體登記發言、以及會場秩序維護之依據。

二、本會議注意事項共計 9 點，各點規範重點如下：

- (一)第一點敘明本會議注意事項訂定目的。
- (二)第二點規定會議訊息、會議資料及會議紀錄公開方式。
- (三)第三點規定專案小組之組成及召集人指定方式。
- (四)第四點規定公民或團體書面意見之處理方式。
- (五)第五點規定公民或團體針對非依法得提出陳情之案件所提書面意見之處理方式。
- (六)第六點規定公民或團體旁聽及登記發言規定。
- (七)第七點規定計畫案審議前先提會報告之進行方式、會議訊息公布及公民或團體發言規定。
- (八)第八點規定會場應遵守事項及違反時必要之處理。
- (九)第九點規定案件定期稽催方式。

三、本次報告案謹就會議注意事項之重點規定向委員會說明，後續會議召開相關事宜，悉依本注意事項規定辦理。

決議：洽悉。

報告事項二

案名：臺北市都市計畫案件審議事項處理原則

提案單位：臺北市都市計畫委員會

說明：

- 一、依行政院訂頒「各級都市計畫委員會組織規程」第十三條規定，都市計畫委員會為審議都市計畫案，得視實際需要，就計畫之種類及性質，議定相關審議事項及處理原則，以作為委員會委員審議之參考。
- 二、本會為加速審議作業、縮減行政成本及簡政便民，依近年來受理擬定或變更都市計畫案件之審議情形與決議事項，彙整以下原則，前經 113 年 2 月 27 日第 814 次委員會議

審議通過；市府於 113 年 3 月 13 日函請各一級機關及相關公會配合辦理。

(一) 審議通過案件涉及重新公開展覽之後續作業

1. 公開展覽期間倘無公民或團體提出意見，或意見與計畫案無直接關係者，授權由市府逕予核定，免再提會審議。
2. 陳情意見與計畫案已受理之陳情意見相同者，提會報告處理情形。
3. 非屬上述二項情事者，提會審議。

(二) 都市計畫變更涉及回饋部分

回饋計畫以捐贈公共設施用地及可建築土地為原則。但捐贈之可建築土地，經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。

(三) 土地權利關係人依都市計畫法第 24 條自行擬定或變更細部計畫涉及新增容積獎勵項目之案件

容積獎勵應依法規、通案都市計畫規定辦理，故不予受理。

(四) 配合都市更新事業計畫辦理都市計畫變更案件審議通過後之公告作業

分區及用地調整涉及土地所有權人權益如採權利變換方式，應俟都市更新權利變換計畫審議確定後再行公告實施。

三、本次報告案謹就上述處理原則向委員會說明，並作為後續會議委員審議之參考。

決議：洽悉。另簡報第 13 頁緣起說明二文字請修正為「…市府於 113 年 3 月 13 日函請各一級機關及相關公會配合辦理」。

報告事項三

案名：臺北市都市計畫委員會待提會審議案件

提案單位：臺北市都市計畫委員會

說明：

一、本會依都市計畫法、都市更新條例等相關法令辦理都市計畫、更新地區及都市更新計畫之審議作業，目前待提會審議案件計有 7 案，包括：

(一) 公開展覽結束後提會，計 5 案(詳表 1)。其中 3 案(編號 1、2、3) 延後排會審議；1 案(編號 4) 提本(第 823) 次委員會議；1 案(編號 5) 待公展結束後提會。

(二) 待補充資料到會，計 2 案(詳表 2)；其中編號 1 已逾三個月未有資料到會。

二、個案審議情形，除公布於本會網站外，並依本會會議注意事項定期函請市府就已逾三個月未有資料到都委會之案件說明其辦理進度，並視需要提委員會報告。

表 1 公開展覽結束後提會案件表

編號	申請單位	計畫案名	公展結束日	辦理進度
1	臺北市政府	修訂「臺北市防災型都市更新細部計畫案」	113/12/13	114.1.20 申請單位來函延後排會審議
2	臺北市政府	修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案	113/12/24	114.1.13 申請單位來函延後排會審議
3	臺北市都市更新處	「變更臺北市中山區北安段一小段 110-2 地號等第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案」	114/1/8	申請單位尚就陳情訴求重新檢討及回應，延後排會審議
4	臺北市都市更新處	變更臺北市大同區市府段一小段 288-4 地號等第三種商業區、道路用地為道路用地、第三種商業區(特)細部計畫案	114/1/25	提本(第 823)次會議審議

編號	申請單位	計畫案名	公展結束日	辦理進度
5	臺北市政府	修訂「臺北市民生東路新社區特定專用區建築管制要點」為「臺北市民生東路新社區特定專用區建築管制規定」及劃(訂)定都市更新地區暨更新計畫案	114/3/4	公展結束後提會

表 2 待補充資料到會案件表

編號	申請單位	計畫案名	公展結束日	審議歷程	目前辦理進度
1	臺北市政府都市發展局	變更臺北市文山區實踐段二小段 667 地號機關用地為社福及機關用地細部計畫案	113/9/27	提 113/10/17 第 820 次會議決議：公民團體陳情針對木新市場中繼之設置問題，請市府協調確認木新市場改建方案後，再提會審議。	1. 申請單位 114.2.12 來函，木新市場將以「耐震補強方案」提升整體結構強度及韌性；另樟新停車場基地，市場處目前尚無作市場中繼使用之需求。 2. 申請單位 114.2.18 函送續審修正資料到會。
2	臺北市政府教育局	變更臺北市南港區南港段二小段 14-3 地號等道路用地為國中用地細部計畫案	113/10/5	提 113/11/14 第 821 次會議決議：本案請依委員所提意見檢討修正後再提會審議。	申請單位依委員會決議決議辦理中

決議：洽悉。

貳、審議事項

審議事項

案名：變更臺北市大同區市府段一小段 288-4 地號等第三種商業區、道路用地為道路用地、第三種商業區(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3款、都市更新條例第35條

四、計畫緣起：

本計畫屬市府107年12月10日公告「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」中，「大同區-大同7-捷運中山雙連站周邊更新地區」範圍內。本計畫範圍前經111年4月19日臺北市都市更新及爭議處理審議會第8次專案小組會議決議(略以)：「因統聯汽車客運股份有限公司代表現場表達不願參與本案都更之意願，同意實施者將其所有土地(453、454、454-1地號)及453-2地號等4筆土地劃出更新範圍……」。

計畫範圍內有一東西向4公尺寬計畫道路，現況有部分路段未完全開闢，已開闢路段則作為汽機車停放及供人、車通行使用，考量該路段無法提供周邊地區道路串連至承德路之功能，南側尚有承德路一段41巷可作為替代道路連接至承德路，且4公尺寬計畫道路與周邊道路並非正T字型路口，不利車輛轉向及行駛，又考量該計畫道路將本計畫範圍分成兩部分，故將該計畫道路廢除，並將計畫範圍北側之計畫道路由5公尺拓寬為8公尺，爰依都市計畫法第27條第1項第3款及都市更新條例第35條規定辦理本都市計畫變更。

五、計畫範圍、面積、權屬：

(一) 計畫範圍：位於大同區承德路一段、承德路一段69巷、承德路一段41巷33弄、承德路一段41巷、長安西路53巷所圍街廓內。

(二) 面積：3,036.45平方公尺。

(三) 土地權屬：92.9%私有、6.14%公有、0.96%公私共有。

(四) 土地使用分區：第三種商業區、道路用地。

六、計畫內容：詳計畫書、圖。

七、公開展覽：

(一) 本案自113年12月27日起至114年1月25日公開展覽30天，並經市府以113年12月26日府授都規字第11330907884號函送到會。

(二) 市府於112年12月28日舉辦公展前公聽會。

(三) 市府於114年1月6日召開公展說明會。

八、公民或團體意見：2件。

決議：

一、本案基地同意將街廓西南側同段同小段453、453-2、454、454-1地號等4筆土地納入擴大更新單元範圍。

二、考量救災需求及公益性，請實施者先研擬將申請廢除之道路用地等面積配置至基地北側及東側，使基地北側及東側道路得以拓寬至6公尺之可行性後，再提會討論。

三、本案都市設計準則有關綠化部分請依委員意見修正，以增加建築基地綠化之彈性。

四、另請交通局就本地區整體道路路網進行檢討、規劃，俾作為爾後本地區其他更新案件及都市設計審議時之指導依據。

委員發言與列席單位回應

吳玉珍委員

1. 簡報第18頁，請補充說明廢除計畫道路是否有相關準則或程序。

2. 簡報第12頁，請補充說明都市設計準則「建築基地綠覆率達100%為原則」之綠覆率的定義及建築基地如何達到綠覆率100%。

王秀娟委員

1. 個人不反對整併街廓，惟本案基地內廢除4公尺計畫道路，並將該公共設施面積補至基地北側計畫道路，道路寬度從原5公尺拓寬至8公尺，可是其相鄰計畫道路皆是4公尺，其寬度對於地區內之交通規劃是否妥適？請補充說明本案北側計畫道路之規劃緣由及對於地區發展之利弊。
2. 本案基地西南側土地因公民陳情，納入本案更新單元範圍形成完整街廓，故承德路應留設之3.64公尺的騎樓空間就會相對完整，惟簡報第18頁提到本案預計興建34及26層大樓，請補充說明其擴大更新單元範圍後之整體配置情形。
3. 本案屬商業區，簡報提到現況商業使用多在承德路沿線，街廓內側多為住宅使用，請補充說明未來如何確保未來商業活動的活絡，是否在都市計畫中，適度提出未來商業發展之引導。
4. 現今道路退縮及拓寬皆是由道路中心線向兩側計算，請說明若本案北側退足8公尺，未來本案基地北側之對側街廓是否不用再退縮？目前不知道其它街廓辦理都市更新的範圍及時程，將造成日後因更新的整併，或亦需廢道路時，本區道路無法對齊之課題，因此建議應該將該地區必要之交通路網先規劃與確認，以利未來各個基地開發時有所依循。

羅孝賢委員

1. 個人認同基地西南側土地納入本計畫範圍，使更新單元更完整。
2. 個人認同主要幹道的缺口不要太多，避免影響主要幹道交通，惟從都市計畫圖看來，地區內之街廓相較零碎，且其計

畫道路多為4公尺，現基地北側計畫道路變為8公尺，而基地南側道路承德路一段41巷仍維持4公尺，又4公尺道路只能做單行道，雖然單行道沒有不妥，考量本案基地是這處地區較早進行都更，將會引導後面其他基地開發之路網規劃，地區整體路網的規劃，應於都市計畫階段就確認，無論人行或車行，考量地區之交通紓解及防救災動線，建議需檢討4公尺計畫道路之路網。

3. 本基地更新開發後，周邊地區未來啟動都更案，其道路應如何互相銜接，甚至擴至全市應該有什麼樣的規範，即對整個城市的發展想法。都市計畫是上位計畫，會主導整個地區未來發展樣貌。都市更新仍須遵循都市計畫的規範，而非都市更新主導都市計畫，因個人曾擔任過都更委員，過去有都更個案各自辦理，最後公共空間之間全部無法銜接情形發生，因此建議先釐清未來都更後之道路路網樣貌，並對未來整體構想予以規劃。
4. 以信義計畫區W HOTEL為例，其位於忠孝東路五段22巷之計畫道路是由其兩側基地各自退縮補足道路寬度。個人覺得道路系統不一定與人行系統有競合或權衡的問題，建議應從整體交通系統去通盤規劃車行及人行系統，並利用都市更新，展現不同的城市風貌，建請交通局再作整體檢討與規劃。

潘一如委員

1. 簡報第12頁都市設計準則部分，本案基地位處承德路側，為臺北市西區老舊社區街廓，相對都是比較狹窄的巷弄，未來可能都會面臨都更，勢必會朝向高樓化設計，也因街廓巷弄相較狹窄，若能整併成完整街廓當然好，也能留設較寬闊的開放空間，但目前老舊社區都不是全面性都更，而是局部基地個案申請，因此會面臨在較小的街廓中綠化的情形。在狹窄街廓又高樓化的狀態，東北及西北的向陽空間不多，如本

案北向幾乎是極大的影陰面，種植喬木已相對困難，種灌木也要考量耐陰等問題，因此個人建議臺北市的西區，設計準則中涉及綠化，如目前記載於計畫書中之文字：「開放空間或法定空地以盡量增加喬灌木綠化」，刪除「喬灌木」文字，為「增加綠化」，以增加彈性。

2. 另外建議增加屋頂綠化，因現在都設規範是利用地面層補足綠化，若為保持沿街面騎樓之連續，勢必是沿街性的建築設計，開放空間就不太可能在沿街面，而綠化部分就比較會設計於角落空間，也比較是在受蔭面。綠化設計是全面性的問題，個人認為要達到未來淨零、低碳、改善微氣候或是減低熱島效應，應鼓勵屋頂綠化，以增加彈性。
3. 同意羅委員所提整體規劃路網一事，且不只從交通面，亦應考慮城市綠化部分。現今隨著都更個案化的辦理方式，陸續會發現問題，建議市府儘早對本市提出全盤之都市設計思維。例如綠化，如本基地面臨承德路對整個城市熱島效應或未來韌性城市有助益的部分，綠化區段應該是在承德路兩側，例如可做城市風廊或綠廊等概念。反而於個案街廓中的小綠化，因以後都是高樓化，陰影致使各方面綠化效益不佳，無法形成一個都市有效的綠化減低熱島效應的設計。因此建議無論道路或人行道或綠化的範圍，希望是用一個網絡性的整體思維去思考城市之都市設計。

李毓超委員

1. 簡報第4頁地籍圖所示，公會會員曾經提醒，本市有許多老舊社區在辦理都市更新時，地籍線與建築線並不吻合，需重新申請丈量鑑界，影響後續開發時程，建議都更案能夠簡政便民，加速作業時程。
2. 今日報告案第二案臺北市都市計畫案件審議事項處理原則之第四項配合都市更新事業計畫辦理都市計畫變更案件審

議通過後之公告作業規定，本案應屬採權利變換方式，應俟其審議確定後，再行公告實施之案例，建議納入會議紀錄載明。

陳信良委員

地政局與更新處已合作於都市更新送審前皆要求實施者預檢，提早作業，因此目前不會有地籍線與建築線不重合的情形發生。另外補充說明目前建物取得使用執照後，皆可申請預為測量及權利變換登記預審。

張剛維委員

1. 個人支持將基地西南側土地納入本計畫範圍，使更新單元更完整。惟考量地主權益，請補充說明453-2地號私有地是否已知被納入本案。
2. 簡報第18頁都市設計準則圖示，本地區巷道狹窄僅4公尺，請說明本案將目前規劃退縮為6公尺開放空間部分，改成退縮2公尺車道、4公尺開放空間之可能性，如此在不影響地主權益之下，道路也變寬。

蘇瑛敏委員

1. 從現況圖來看，目前計畫道路是在更新單元基地外，位於基地東南側的都市計畫道路有違章建築佔據之情形。因此本案更新完成後，可以通行的大概只有北側及南側兩路段，東南側的部分仍無法通行，因為違章依舊不會拆。
2. 過去曾有其他自基地內退縮作為道路用地之案例，當時覺得這作法不錯，後來實務上似有產權疑義及後續維護管理而未能採用。因道路基本上是由市府維管，道路排水溝設置於公有土地上，若由基地開放空間之部分作為道路使用，仍屬私有土地。請市府(工務單位)協助補充說明，現今實務上，假設道路是6公尺(4公尺公有，2公尺私有)，該道路維管及排水溝設置有無解決之作法。

劉玉山委員

簡報第40頁現行都市計畫示意圖可知附近整體交通系統，請補充說明細部計畫中是否有針對本地區整體的道路寬度予以規範如6公尺或8公尺計畫道路，以及本案公展時，是否有呈現該計畫道路系統。

邊泰明委員

本案是都市更新案併同辦理都市計畫變更，請實施者補充說明目前都市更新辦理進度及基地整合情形。

交通局

1. 若本案能讓周邊道路拓寬為6公尺，對雙向通行是相較有益。
2. 本局尊重實施者意見。

都市更新處

1. 有關吳玉珍委員所提廢止道路之程序及基準，本案為都市更新案併同辦理都市計畫變更，法令依據係都市更新條例第35條，而在都更條例施行細則中，亦明定若涉細部計畫使用分區或公共設施之調整，無論何種公共設施用地，必須要等面積調整，即不能損及公共設施用地面積。
2. 另有關本案基地東側臨路寬度為4公尺計畫道路部分，依本市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則，倘都市更新案之救災活動空間動線寬度未達4公尺者，應退縮補足4公尺，故東側之計畫道路寬度尚能反映消防救災之需求。至於本案都更案道路廢止就周邊交通的影響，於本案前期會議時，已請交通局先行審視計畫內容，調整後應該無衝擊旁邊道路之流量。
3. 本次納入之453-2私有土地，實施者表示該私有地主雖非統聯客運公司，惟亦已同意參與本都更案。

4. 以往都市更新獎勵計算部分，若是補足道路8公尺寬，是可以計算容積獎勵，惟因目前審議會傾向人車之間須有實體區隔，因此最新審議原則規定，若要順平補足道路，專供車行與人行之間要有實體區隔，而補足道路部分，目前審議原則是無法計算人行步道獎勵。
5. 原本市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則係規定，倘計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺以上無遮簷人行步道，其退縮之空間可供人行及車行，爰倘其鋪面有所區隔及予以順平者，退縮之空間皆可核給獎勵；惟經113年本處滾動式檢討修正審議原則後，考量該項獎勵係針對人行步道之空間留設且人行與車行動線之間應有實體分隔，以確保行人安全，爰倘計畫道路上非屬該都市更新案劃設之消防救災活動空間，皆不再要求都市更新案實施者應將未達8公尺之計畫道路退縮補足至8公尺。

聖得福建設（實施者）

1. 本案因為增加基地西南側部分土地，將原先統聯的量體集中設置於目前統聯所有的土地及原計畫範圍東南側土地，未來將修正為四層樓量體，其他量體並無太大修正。而本案目前設計一棟為34樓，另一棟是26樓，是受航高限制。
2. 另有關商業使用規定，依照目前相關審議原則規定，本案是一至四樓皆屬商業使用空間，並有單獨進出動線，因此其住宅與商業使用空間動線，包括電梯部分是有區劃，不彼此干擾。
3. 453-2土地所有權人原先就有參與意願，惟因當時統聯客運公司表達不願意，因此不得不一併被排除。現統聯客運公司願意加入，453-2地主也是非常樂意參與本更新案。
4. 本案複丈結果和建築線已確認無疑義。

5. 有關委員建議將東側6公尺開放空間改退縮2公尺為道路、4公尺人行道，原則上可行，惟因涉人行道退縮獎勵部分，會影響權利人權益，因目前都市更新獎勵中，是依著4公尺退縮開放空間可以計算獎勵，但現在退成道路無法計算獎勵，所有權人就會受到都更獎勵損失。
6. 對於本案東側退2公尺，本案右側街廓再退2公尺的方案有意見，因本基地面積變小，會蓋更高。過去承德路在長安西路南側都更案案例，也是南側道路4公尺，當年也是要求提供2公尺退縮道路和2公尺人行步道，但退縮的2公尺，水溝是在退縮以後的道路邊，同時也繳交給當時的養工處管理費，所有權仍是私人的，惟現在都更處取消退縮道路之獎勵，跟之前法令又有不同。
7. 現在目前東側退縮2公尺變成道路之方案會使本基地範圍變小，另一個問題是現況東側是4公尺，東南側是2公尺且有占用情形，若本基地退縮量體全部往基地內擠，未來仍受到航高限制，且亦有一般案件的法削線議題。因此綜合考量，本案再退縮作為道路很為難。
8. 從大環境來看，本地區街廓零碎，都市計畫來看不是很整齊的地方，且從整體道路系統及居住比例而言，承德路東側道路佔的比例相較對側多，且跟承德路西側相比，東側尚有古蹟、學校等，整個街廓只有短短的不到一百公尺範圍，這兩條馬路中間的街廓，街廓已經很零碎。
9. 本案廢除中間之4公尺道路面積，當初因南側統聯客運公司未加入本都更案，因此無法拓寬南側道路，故移至北邊。同時它也使承德路少了一個缺口，少了衝擊，本來有3個出入口，變成2個，一處8公尺，一處維持4公尺。如果北側改為6公尺，南側改為6公尺，因為整個區塊小，再拓寬路，好像比例上有點奇怪。在消防救災方面，本案靠南北側道路及承德路，整個消防救災本身是可以解決，同時也退縮

人行步道，若不種植植栽退縮，讓車子也可以上開放空間，是否可以解決未來救災及車行的狀況，提請委員討論。

10. 本案基地內中間原有計畫道路，調派至基地北側之規劃緣由是考量進入到主要幹道的巷弄可以變大，但街廓內側部分反而不見得一定要變寬。從圖面上而言，以縱向維持現況，在不影響基地面積或是權利人之情況下，東側僅4公尺寬，銜接至本案調派後變8公尺的北側巷道，如此的動線對交通紓解反而是好的；東南側因無法開闢，但往南側的車流應該也是自小接到次寬道路再接至主要幹道，如此舒緩車流方式反而是較舒適的狀態。
11. 本案現況有一棟12樓的海砂屋，因此有時程壓力。
12. 目前同意比例約98%，僅1戶建物所有權人不同意。
13. 本案目前已公展完成，是幹事會、專案會轉至都委會。另本案海砂屋列管將滿兩年，因為海砂屋規定有分滿兩年或三年之區隔，因此本案有急迫性。
14. 有關主任委員所提將調派方案改成北側調派1公尺，東側調派2公尺，使北側及東側皆變成6公尺寬計畫道路，如此會造成設計上嚴重的修正，因會有前後院削線問題。
15. 本案歷經幾次撤件，本來只作南側，後來又有北側案件，惟當時統聯客運公司強烈提出不願意參與更新，才將南北兩案合併辦理，本案已經過選配3、4次。
16. 對於本案道路系統仍覺得東西向對承德路還是主要進出，對於整個街廓而言，它不是延伸很遠，是到學校就終止了，屬於較短的街廓，反觀承德路西側的街廓長度相較東側區長，它的水平向幾乎無道路。本案將基地北側道路由5公尺拓寬成8公尺，是因為基地東側目前是一個接到5公尺一個接到4公尺寬的巷道再接到承德路，因此內側道路可能都是單行道。如今本案廢除一個中間道路，就算現改為內側是6公尺，也仍然是單行道，以本人居住在民生

東路敦化北路地區，該地區全為單行道，個人覺得蠻好的。

17. 本案為4公尺的道路，仍有6公尺的退縮，若考量救災，於本基地北、東、南側道路留設幾個區塊放置消防車，如此至少有達8公尺以上寬度，以上方案，提請委員討論。

都市發展局

1. 有關委員所提綠覆率的定義，依「臺北市新建建築物綠化實施規則規定」，綠覆率是指總綠覆面積與法定空地之百分比。至於如何達綠覆率100%，該規定針對不同植栽而有不同的綠覆率計算方式，例如喬木是以喬木類米高直徑予以計算，因此可能種5棵喬木就足以滿足綠覆率100%規定，故該「綠覆率100%」並非指將法定空地種滿之意。另前述實施規則已有屋頂綠化等相關規定，為因應淨零碳排政策，本市在修訂相關規定時，也是希望各處盡量皆能綠化。
2. 針對喬、灌木綠化部分，計畫書文字載明「開放空間或法定空地以盡量喬、灌木綠化且不影響人行通行為原則」，該規定係屬原則性規定。有關委員建議刪除喬灌木等字眼，本局尊重委員意見，可以配合修正相關文字。
3. 另委員建議本地區道路系統至少應有6公尺寬，故建議本基地退縮空間改為北、東、南側各拓寬1至2公尺寬道路用地，使計畫道路達6公尺寬。該拓寬方案應先滿足道路用地等面積調整，如仍不足而需增設道路用地，考量地主權益，維持基地總容積不變，可將變更為道路用地之容積調派至基地內，以上方案可行性，提請委員會討論。
4. 若委員認為此區域周邊4公尺交通系統無法滿足區域內交通及防災需求，而須調整為6公尺寬道路，建議請交通局先整體盤整、規劃全區交通路網，以利未來再處理地區內的案件有所依據。

5. 過往有更新併都計變更案例，是有於都市計畫內指定拓寬道路之範圍，惟因此區非各個基地皆是透過都市更新方式辦理，且未來不必然均會面臨都市計畫變更之課題，故實務上不易達成全區道路調整之可能。
6. 本案雖變更為道路用地後，剩餘容積得調派至基地內，惟實施者認為此方案將使基地實際基地面積變小，影響建築設計、削線、樓高限制等，因此可能不太願意再退縮。
7. 建議本案經實施者研擬其他方案之可行性後，再提會討論確認，以完備相關程序。
8. 有關北側、東側拓寬6公尺方案，建議由實施者分析其可行性及提出窒礙難行之處，併原方案再提會討論，以完備相關程序。

李四川兼主任委員

1. 此地區整體路網因會影響未來都更後道路留設及路網銜接，及作為未來都更道路退縮等之依循，爰整體路網之先期規劃至為重要，請交通局先行檢討、規劃地區整體路網。
2. 基地東側應可劃設為8公尺計畫道路，在不損及其基準容積前提下，若本案基地東側退2公尺作為計畫道路，基地對側街廓未來再退2公尺，該計畫道路寬度就能達到8公尺。現今有許多建築基地在劃設開放空間後設置植栽槽，4公尺道路於救災時，雲梯車無法進入，又被開放空間植栽槽擋住，導致救災困難。未來本案為20、30高層建築物，若真的發生火災，基地周邊4公尺道路是無法因應救災需求，請實施者審慎評估。
3. 簡報第12頁都市設計準則圖示，請實施者補充說明張委員所提退縮6公尺之方案是否可行？請更新處補充說明現行規定中，基地之開放空間部分作為道路供車通行為何沒有容積獎勵？推展行人友善不是壞事，惟4公尺道路就一定是單行道，

如此將無法成為比較完整的交通路網。此外，考量消防救災需求及整體路網規劃，建議實施者評估將基地北側退縮1公尺作為計畫道路及東側退縮2公尺作為道路方案之可行性。

4. 了解本案有海砂屋更新時程之顧慮，惟整體而言，市府得讓各個都更案在都市計畫變更中不只是個案，亦應能提升市民生活環境。若本案建築設計上可以調整，既不影響都更權利，又提供市民更好的生活環境，即可達雙贏局面。
5. 有關潘委員提到都市設計準則修訂綠化規範更為有彈性部分，請都發局檢討修正。

參、研議事項

研議事項

案名：南港產業生活特定專用區第一類老舊聚落範圍其他特殊情形之認定

案情概要說明：

- 一、提案單位：臺北市政府都市發展局
- 二、市府以114年1月23日府都規字第1133086743號函送會議資料到會。
- 三、南港產業生活特定專用區(簡稱產專區)係市府107年12月17日及108年1月18日公告實施之本市南港區都市計畫通盤檢討主要及細部計畫案內，依全市工業區規劃構想，將土地權屬細分、現況聚落老舊密集且住工混合複雜之南港區內工業區，規劃以都市更新方式輔導再發展之地區。其主要計畫列為暫予保留地區，原則同意變更為特定專用區；細部計畫劃設都市更新地區與都市更新單元，並訂定開發方式、回饋規定及土地使用分區管制等相關規定。因產專區應以都市更新方式開發，後續由實施者另行檢具都市更新事業計畫、變更主要計畫及擬定細部計畫並辦理公開展

覽後，報由內政部逕予核定。

- 四、產專區內如認定為第一類老舊聚落者，得作住宅使用免予回饋；如屬第二類非老舊聚落作住宅或商業使用者，則應依都市計畫工業區檢討變更審議規範辦理回饋。其中第一類老舊聚落臚列「土地細分」、「住宅使用」、「建物老舊」等三項認定標準，並授權市府另訂作業原則，市府爰於108年7月12日發布「臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活特定專用區第一類老舊聚落認定標準之作業原則」。
- 五、惟實務上因部分所有權人未能符合第一類老舊聚落之認定標準致參與都市更新意願低、第一類老舊聚落認定之資料蒐集及檢核成本高、第一類老舊聚落及第二類非老舊聚落權值價差造成都市更新估價困難等議題，致都市更新推動不易，故市府基於推動都市更新並以達成簡政便民為目標，111年12月1日公告實施「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案』內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」，檢討第一類老舊聚落認定方式，訂定劃設原則並依其劃設第一類老舊聚落範圍以簡化作業程序。另於112年1月27日廢止108年7月12日發布之前開作業原則。
- 六、前開111年修訂產專區土管案內，第一類老舊聚落範圍劃設原則載明(略以)：「於產專區擬定細部計畫時，申請人如提出具體事證，經臺北市都市計畫委員會審議同意者，得認定為第一類老舊聚落。」，惟目前尚未訂定相關認定標準。又因目前已有實施者依據前開其他特殊情形之規定，申請認定第一類老舊聚落範圍，市府為利後續審議並作為通案執行依據，就申請其他特殊情形認定機制之適宜性提請本會研議。

研議意見：委員建議提供市府後續參考。

委員發言與列席單位回應

劉玉山委員

簡報有提到本案是為了簡政便民和提高行政效率，個人原則上支持。在此原則下，用課稅證明作為佐證項目，個人認為應該可行，按照課稅證明和申請者提供的佐證資料應當足夠，若要逐一再去看屋外、屋內情形來認定老舊聚落，個人認為是耗時且不實際，例如屋主可能在場勘時事先整理布置，站在公共利益立場，建議朝促成東區門戶計畫能盡快成就，簡政便民方向為目標，對市府或全市發展而言，應該比較有幫助。

李毓超委員

考量公平性，南港產專區住工混雜，請補充說明本案是否應有認定比例，或只要有居住事實即可全部認定。

羅孝賢委員

本次清楚規範「其他特殊情形」，惟是否後續又新增其他特殊情形的可能性，再請補充說明後續處理方法。

王秀娟委員

1. 回想當初劃定產業生活特定專用區的初衷及後續執行實務上遇到的課題，申請人都很積極地希望能夠證明屬第一類老舊聚落，是因為產專區的第二類非老舊聚落若要做住宅使用，需要回饋37%。需要回饋之原因是從工業區變更為住宅區時，需要提供符合住宅生活環境品質的開放空間。原先密密麻麻的工業區或工住混合的客廳型工廠，不管是工業或住家品質都不好，因此在當時的都委會討論產業生活特定專用區時，首先還是希望有些產業仍能留存，非全部變成住宅使用，

畢竟總是要有工作機會才有居住需求；另一點就是若變更作住宅使用，就應該要有一定的居住品質。

2. 有案例是第二類非老舊聚落作住宅使用須回饋37%，因每塊基地大小不一，小基地回饋的37%就更小。因此當時在都市設計審議時有討論，若相鄰基地回饋之土地應該要整併成一個完整可以使用的開放空間。亦有其他面積較大仍維持作產業使用的案例，雖不須回饋，但按照新的工業區規定開發，環境品質相對較好。
3. 其實是否回饋37%是有很大的差異，申請人應該會極力爭取不要回饋。請補充說明簡報第10頁應備書件所列之3項佐證項目是否須同時符合，其中稅籍檢附近3年即可，有所疑慮，若今年開始作住宅使用，改稅籍後，是否3年後就可作為該佐證項目？如同徵收前，有些地主盡快於土地上種植，即有機會取得地上物徵收補償費用；又或者之前按照相關規定已回饋者，與現在又可能不須回饋者，是否有公平上的問題。因此個人認為雖然要簡政便民，但考量公平性，建議市府應當再更嚴謹的予以規範，避免與當初劃定產專區的初衷有出入。

都市發展局

1. 本案過去確實有委辦計畫至現場看狀況後，再判別是屬於第一類老舊聚落或第二類非老舊聚落，惟因實際上確實有現勘無法看見的地方，因此有民眾提相關建議予市府參考。
2. 佐證項目除稅籍資料外，也包括室內使用照片也是由申請人提出作為佐證資料後，再由本局判別。
3. 有關提供資料的公平性疑義，請申請人提供近3年房屋課稅明細表是希望能證明是以住宅使用為主。至於證明其延續性，是以佐證項目B作為依據，申請人須提供該地自72年以前延續至今作住宅使用之證明，因此比較不擔心是申請前3年才

突然作住宅使用者，惟住宅使用比例部分確實是民眾只能申請到近3年房屋課稅明細表，再以此為證。

4. 至於未來是否會有新增其他特殊情形之可能性，本次之所以列此準則，是希望申請人可以提升後續走都更程序及都市計畫變更之確定性。惟若還有其他例外情形非本次所列，就得再循111年都市計畫規定，提請委員會討論。

李四川兼主任委員

1. 從法令面而言，原先工業區變更為住宅區就應回饋，工業區作住宅使用屬違規使用，如今不必回饋，可能已有公平性疑慮；但產業生活特定專用區已既成，目前做改變也會帶來很大的問題，業務單位亦有實務執行壓力，再加上該地區早期歷史背景是工廠與住家混合使用，確實有認定困難。因此，業務單位報請委員會提供建議，讓他們在執行時能有所參考。
2. 就目前已申請的案例而言，老舊聚落仍是小區塊的進行規劃，尚無法整併的更完整，且從圖面上看來要整併也偏難，因此劉委員才建議能盡快推動。

肆、散會(下午4時0分)

臺北市都市計畫委員會第 823 次委員會會議

時間：114 年 2 月 20 日(星期四)14 時 0 分

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：李四川兼主任委員

紀錄：賴源聰技士

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	白仁德	(請假)
	委員	吳玉珍	台北通簽到
	委員	林莉萍	(請假)
	委員	張剛維	台北通簽到
	委員	張聖琳	台北通簽到
	委員	潘一如	台北通簽到
	委員	劉玉山	台北通簽到
	委員	羅孝賢	台北通簽到
	委員	邊泰明	台北通簽到
	委員	蘇瑛敏	台北通簽到
	委員	林靜娟	(請假)
	委員	李毓超	台北通簽到

	委員	黃一平	台北通簽到
	委員	胡曉嵐(鍾智耀 副局長代理)	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	徐世勳	台北通簽到
都發局	總工程司	楊智盛	台北通簽到
	科長	蘇芯慧	台北通簽到
	股長	曾昭揚	台北通簽到
工務局	股長	蘇郁惠	台北通簽到
交通局	主任秘書	劉嘉祐	台北通簽到
	股長	王少韡	台北通簽到
教育局	股長	周函嫩	台北通簽到
新工處	主任秘書	周國平	台北通簽到
政風處	科員	陳妙玲	台北通簽到
更新處	總工程司	黃美靜	TAIPEION 簽到
	正工程司	林正泰	台北通簽到
	聘用副工程司	黃映婷	台北通簽到
臺北市都 市計畫委	簡任技正	丁秋霞	台北通簽到
	組長	洪佳慧	台北通簽到

員會	技正	蔡立睿	台北通簽到
	技士	鍾侑芯	台北通簽到
	技士	賴彥伶	台北通簽到
	技士	賴源聰	台北通簽到
	技士	王傳榮	台北通簽到

會議代碼:1143010657

第 823 次委員會議(府外)出席單位：

議案	單位	職稱	簽名
<p>審議事項：</p> <p>變更臺北市大同區市府段一小段 288-4 地號等第三種商業區、道路用地為道路用地、第三種商業區(特)細部計畫案</p>	國產署北區分署		(書面意見)
	澎湖縣望安鄉公所		
	聖得福建設	總經理	<p>郭亭亭</p> <p>吳文鏡</p>